

GEMEINDEVERBAND
für Abgabeneinhebung
und Umweltschutz



120 TSD
EINWOHNER



ABGABEN-
EINHEBUNG



UMWELT
*
KLIMA
*
ENERGIE



ABFALL-
WIRTSCHAFT

277
KM²



SERVICE
*
DIENST-
LEISTUNGEN



DATENSCHUTZ
*
VERWALTUNG

20
GEMEINDEN

48 TSD
HAUSHALTE

1973
GRÜNDUNG
GVA

BÜROGEBÄUDE GVA

Maria Enzersdorf, 25.06.2024

WAS BISHER GESCHAH?

Büro GVA Mödling hinsichtlich Raumangebot und baulicher Gestaltung in die Jahre gekommen
(Heizwärmebedarf: 218 kWh/m².a; Gebäudealter nahezu 60 Jahre – 1965)

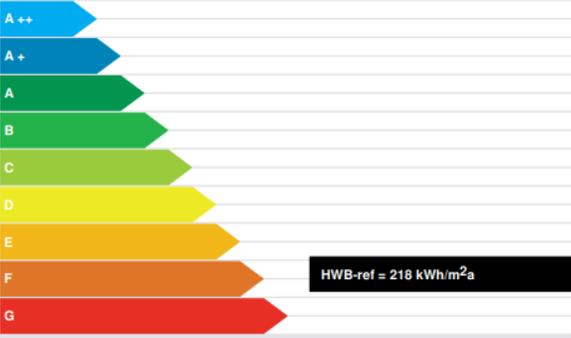
Energieausweis für Nicht-Wohngebäude **ecotech**
Niederösterreich

gemäß Önorm H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDE	
Gebäudeart	Bürogebäude
Gebäudezone	
Straße	Kampstrasse 1 / Halle 3
PLZ/Ort	2344 Maria Enzersdorf am Gebirge
Eigentümer	EVN AG
Erbaut	1965
Katastralgemeinde	Maria Enzersdorf
KG-Nummer	16118
Einlagezahl	
Grundstücksnummer	11292

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



HWB-ref = 218 kWh/m²a

ERSTELLT	
ErstellerIn	Gustav Schranz
ErstellerIn-Nr.	
GWR-Zahl	
Geschäftszahl	
Organisation	EVN AG
Ausstellungsdatum	21.07.2009
Gültigkeitsdatum	21.07.2019
Unterschrift	



➔ Überlegungen
➔ Raumkonzept

Bezeichnung	Spezifikationen	Personen	Fläche [m ²]	Raumhöhe [m]	Raumvolumen [m ³]	Vergleich JETZT Beschreibung	Personen	Fläche [m ²]	RH [m]	Raumvolumen [m ³]
Abfallberatung Materialien	neben "Büro Abfallberatung"		30,00	2,60	78,00	AB Lager, tw. Gangbereich Keller, Stiegenhausfenster		14,85	2,86	42,47
Büro Abfallberatung	neben "Abfallberatung Materialien"; ev. Einzelbüros vorsehen - 2 x 17,5	2	35,00	2,60	91,00	AB Büro (2 Mitarbeiter*innen)	2	28,98	2,86	82,88
Büro Abfallberatung	1 x Reservebüro AB	1	15,00	2,60	39,00					
Büromaterial	idealerweise mit Ameise befahrbar (z.B. Kopierpapier); COVID Lagermaterial, Ordner, ...		20,00	2,60	52,00	Abteil Büromaterial		14,75	2,86	42,19
Lagerraum I	Lagerartikel: Säcke, Aufkleber, Nölis etc., Aktionen (NÖ sauber, ...); von außen begehbar; bei Anlieferungen mit Ameise befahrbar		30,00	3,20	96,00	im AB Raum enthalten, tw. im Container AB, tw. unter Stiegenhaus				0,00
Lagerraum II	ev. mit Lageraum I kombiniert (gleiche Fläche); Anlieferungen für Müllbehälter - Entladung - stapelbare Lagerung; getrennt von außen befahrbar; Lager für Behälter ev. auch als Flugdach denkbar (regengeschützt); Garage Geschirrmobile, Waschraum, Geschirrlager; Lager für Beschilderungen, ...; Lagerhöhe 5 m wäre ideal; 3,20 m für Stapeln min. möglich		400,00	5,00	2.000,00	am Liechtenstein unter freiem Himmel auf geschotterter Fläche; Geschirrmobile über Winter in Stadel der Gde. Vösendorf, Sommer GVA Hof- Geschirr in Container, Waschen am Hof				0,00
Kopierraum, Schneiderraum, Kuvertierung			15,00	2,60	39,00	Kopierraum, Schneiderraum, Kuvertierung		7,84	2,86	22,42
Serverraum	Server getrennt in eigenem Bereich (Datensicherheit, Brandschutz)		4,00	2,60	10,40	im Keller, gemeinsam mit Niederspannungsverteilung		7,47	2,99	22,34
Niederspannungsverteilung, Netzwerkpatch, ...			6,00	2,60	15,60	siehe oben				0,00
Sitzungszimmer	bei urspr. Anforderung - 50 m ² und ev. abteilbar in 2 Besprechungszimmer; wenn gemeinsames Sitzungszimmer mit and. Büropartnern: ca. 30 m ² ; für interne Bspr.: dzt. ca. 15 Personen; Beamer		30,00	2,60	78,00	Dzt. noch übrig Besprechungszimmer (Reservebüro)		28,90	2,86	82,65
Archiv	Für aufzubewahrende Papierakten; mit Schiebesystemkasten		20,00	2,60	52,00	Keller		12,55	2,99	37,52
Büro Hauptbuchhaltung		1	20,00	2,60	52,00	Büro für 2 Mitarbeiter*innen	2	29,25	2,86	83,66
Büro Hauptbuchhaltung		2	30,00	2,60	78,00					0,00
Büro Abgabeneinhebung SB	Ev. Einzelbüros vorsehen - 2 x 15	2	30,00	2,60	78,00	Büro für 2 Mitarbeiter*innen	3	28,96	2,86	82,83
Büro Abgabeneinhebung SB	Ev. Einzelbüros vorsehen 2 x 15	2	30,00	2,60	78,00	Büro für 2 Mitarbeiter*innen	3	27,50	2,86	78,65
Büro Abgabeneinhebung SB	dzt. 80 % der Gemeinden erfasst	2	30,00	2,60	78,00					
Büro Abgabeneinhebung SB	Reserve	1	15,00	2,60	39,00	Büro für eine MitarbeiterIn	1	10,59	2,86	30,29
Büro Abgabeneinhebung SB	Reserve für 100 %	2	30,00	2,60	78,00					
Büro Abgabeneinhebung BH	Ev. Einzelbüros vorsehen 1 x 15, 1 x 25 (2)	3	40,00	2,60	104,00	Büro für 2 Mitarbeiter*innen	2	17,80	2,86	50,91
Büro Reserve	Energie, Umweltschutz, Luftreinhaltung	1	15,00	2,60	39,00					0,00
Büro Reserve		1	15,00	2,60	39,00					0,00
Büro Reserve	(für 2 Mitarbeiter*innen)	2	30,00	2,60	78,00					0,00
Büro GVA Leitung	inkl. Besprechungseinheit		30,00	2,60	78,00	Büro GVA Leitung inkl. Bespr. einheit	1	29,20	2,86	83,51
Sanitärräume Herren	2 WC, 2 Pissoir, Waschen, Dusche+Vorraum		15,00	2,60	39,00	WC, Pissoir		8,54	2,86	24,42
Sanitärräume Damen	2 WC, Waschen, Dusche+Vorraum		12,00	2,60	31,20	WC		2,25	2,86	6,44
Sanitärbereich mixed	Waschabteil (Waschmaschine), Schuhwaschteil, ...		6,00	2,60	15,60	Waschraum Keller		6,88	2,99	20,57
Küche	Küchenzeile, Essbereich, Kochutensilien; ev. größer, weil mehr Mitarbeiter*innen; Kochbereich von Essensbereich getrennt?		25,00	2,60	65,00	Küche		19,36	2,86	55,37
Abstellraum	Putzutensilien etc.		5,00	2,60	13,00	im AB Lager, tw. in Einzelkästen, tw. in Küche				0,00
Wartebereich für Parteienverkehr			15,00	2,60	39,00	Sesseln am Gang				0,00
Gangbereich, Atrium,					0,00	Gangbereich				0,00
					0,00					0,00
Summe		22	998,00		3.572,80		14	295,67		849,11
Lagerbereich			430,00		2.096,00					
Bürobereich			568,00		1.476,80					

Bei den angegebenen Flächen handelt es sich um Ca. - Maße

WAS BISHER GESCHAH?

Ausgangslage: Raumkonzept ausgeschöpft, Lagermöglichkeiten flächig verteilt, Gebäudetechnik verbraucht

- **Standort** Kampstraße zentral mit guter Infrastruktur
- Entwicklung eines **Raumkonzeptes**
- **Machbarkeitsstudie** durch Arch. Mag. Schneider
- **Steuerrechtliche** Prüfung Dr. Heiss:
Errichter MG ME -> volle UST (wenn nicht GVA zumind. 95 %
seiner Umsätze UST-pflichtig erbringt; tats. sind es 87 %
*Errichter GVA -> Vorsteuerabzug im Ausmaß der der UST-
pflichtigen Umsätze möglich*
- Möglichkeiten der Errichtung auf fremdem Grund: Baurecht/**Superädifikat** - Dr.
Schrittesser (z.B. nicht ordentlich kündbarer unbefristeter Vertrag)
- Grundstücksgutachten: Dr. Strafella: 1,17 €/m².Mon. = Bestandszins

... **Weitere Alternativen kommen ins Spiel**

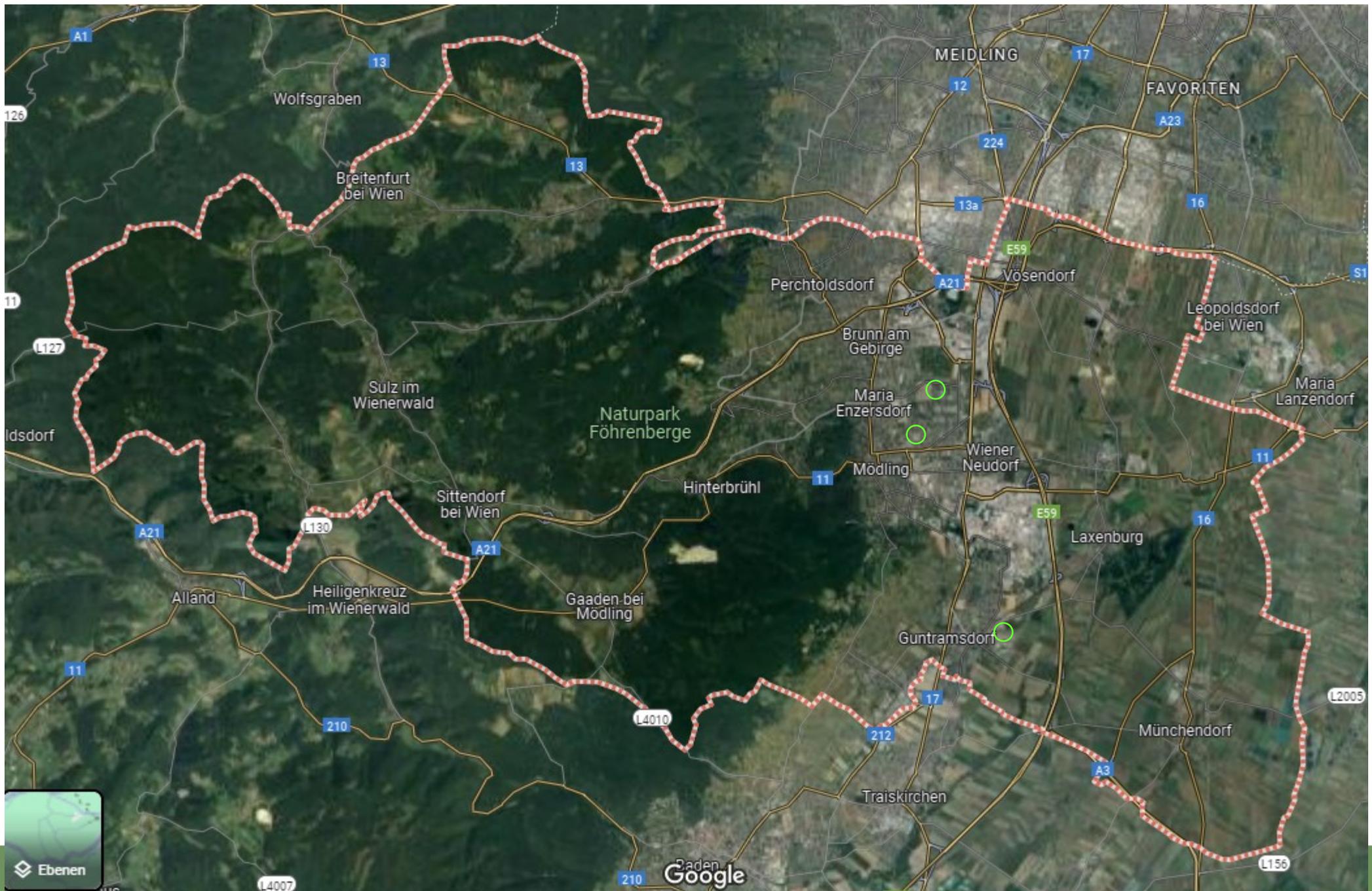
VARIANTEN

Maria Enzersdorf: Bestehender Standort – Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf
Abbruch Bestand, Neuerrichtung auf bestehender Gebäudefläche möglich
Errichter: GVA Mödling, Baurechtsvertrag mit MG ME

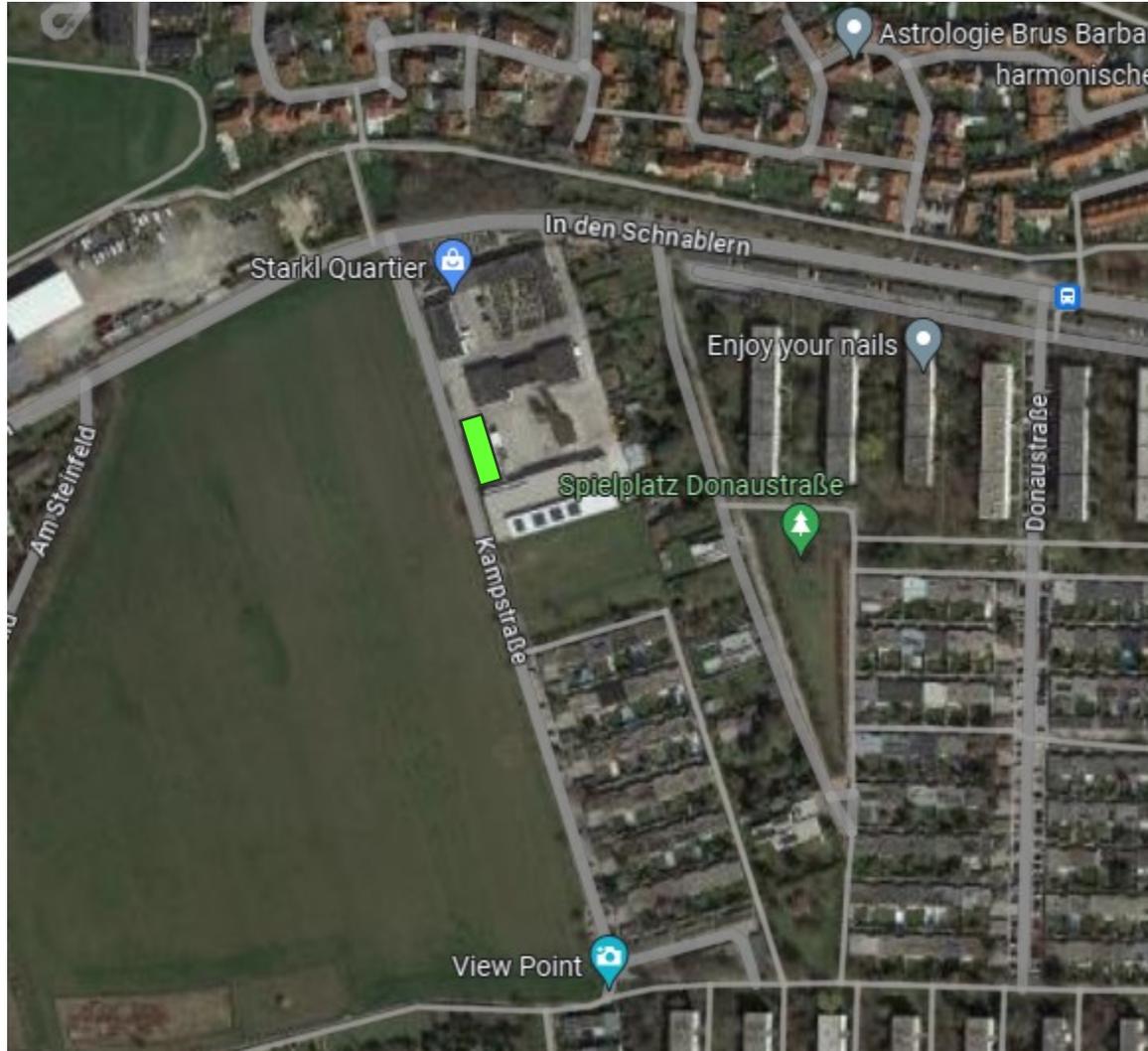
Guntramsdorf: Laxenburger Straße, 2353 Guntramsdorf – neben Bauakademie;
Grüne Wiese; Möglichkeit mit MG Guntramsdorf gemeinsam zu errichten –
Wirtschaftshof
Errichtungsmodell: offen

Mödling: Gabrielerstraße 46-48, 2340 Mödling – ehemaliges Leinerareal;
Grundstück geteilt
Möglichkeit mit nbg gemeinsam zu errichten – Büro
Errichtungsmodell: offen

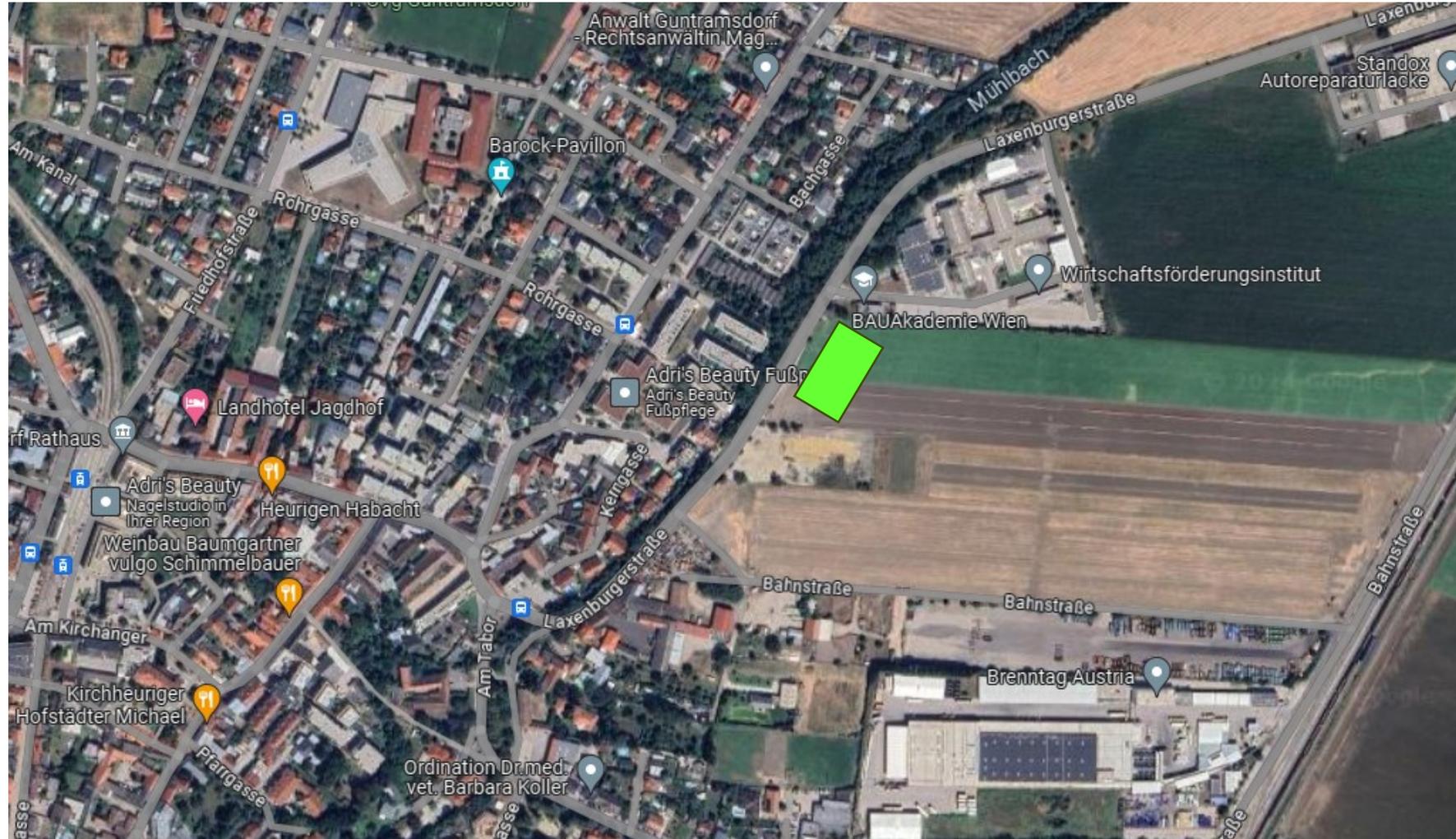
ÜBERSICHT



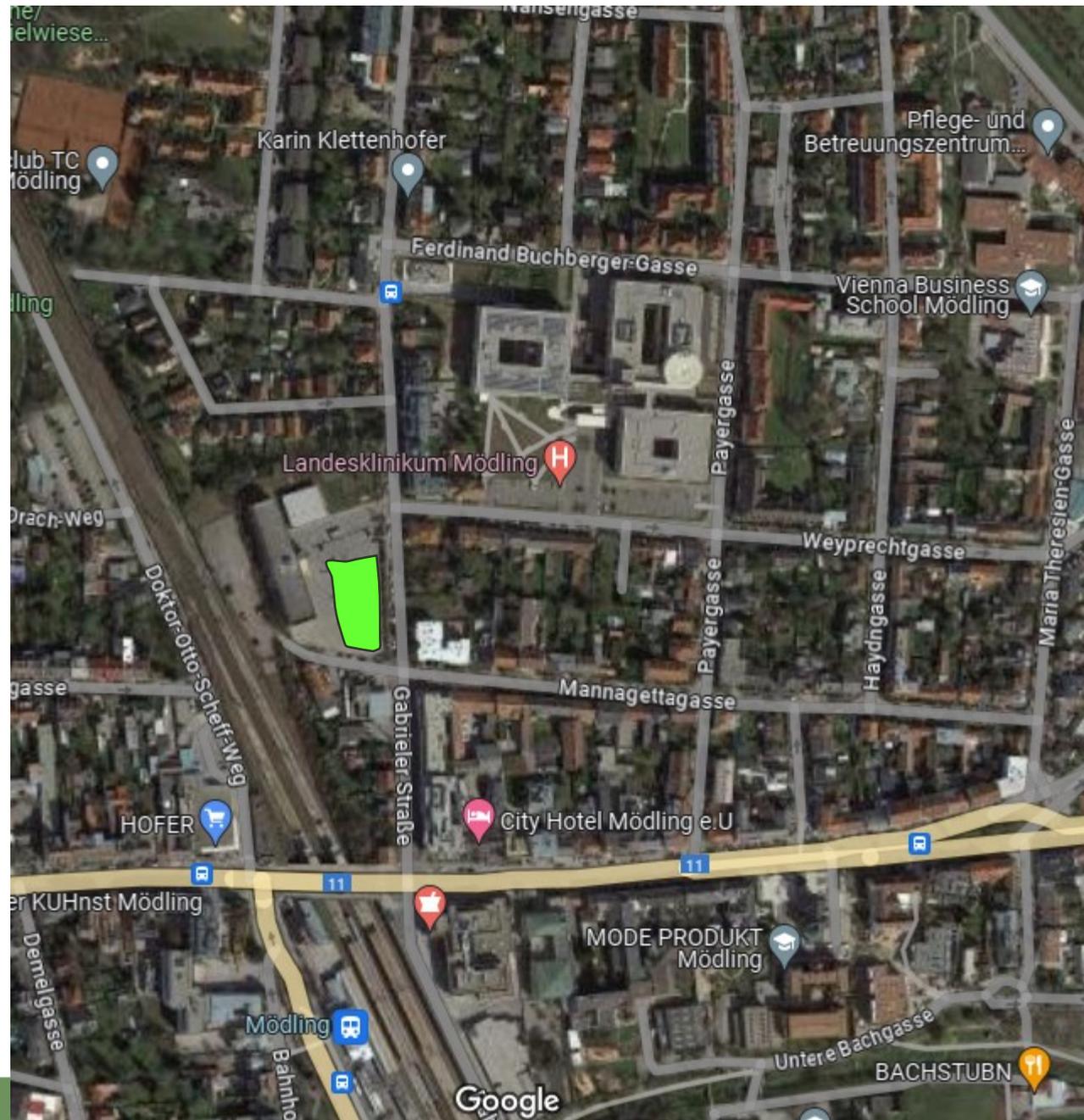
MARIA ENZERSDORF



GUNTRAMSDORF



MÖDLING



VARIANTENUNTERSUCHUNG

- Jede Variante hat Vor- und Nachteile
- **Ziel: Beschlussfassung für Variante in Juni Sitzung**
- Diskussion und Bewertung der Varianten in einem Arbeitsgruppentreffen
- Bewertungsmatrix soll Hilfestellung für Diskussion geben

Kriterium
Beurteilung der Lage
Infrastruktur
Erweiterungsmöglichkeiten
Umsetzung Raumkonzept
Synergien
Energiebereitstellung
Bauwerkgestaltung
Finanzierung, Kosten
Gesamtbeurteilung

VARIANTENUNTERSUCHUNG

Beurteilung

Kriterium	Guntramsdorf	Mödling
Umsetzung Raumkonzept	Ca. 10.000 m ² ; kein Bebauungsplan Umsetzung Raumkonzept: JA	Ca. 6.000 m ² (Teil neben Gabrieler Straße), Bebauungsplan Bkl. III, Bebauungsdichte 75 % Bebauungsweise offen – o Umsetzung Raumkonzept: JA
Erweiterungsmöglichkeiten	Gegeben	Gegeben
Beurteilung der Lage	Am östlichen Ortsrand von Guntramsdorf – Badener Bahn in ca. 12 Gehminuten (Maps)	An der Südbahn – zur Bahn ca. 5 Gehminuten (Maps); Busbahnhof; BH Mödling, Krankenhaus

VARIANTENUNTERSUCHUNG

Beurteilung:

Kriterium	Guntramsdorf	Mödling
Infrastruktur (Zufahrt, Manipulation, Verkehrssituation, Parkplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Radweganbindung, Bodenversiegelung)	Über Laxenburgerstraße; Manipulation, Parkplätze gegeben; Einkaufen ca. 12 Gehminuten, Heurige; Radweg: Laxenburgerstraße (Kombi?) Neuversiegelung	Über Gabrieler Straße Manipulation, Parkplätze gegeben; Einkaufen ca. 5 Gehminuten, Div. Lokale; Radweg: Gabrieler Straße, Boden bereits versiegelt
Bauwerksgestaltung	Planung gemeinsam mit Gemeinde	Planung gemeinsam mit nbg
Synergien/Kooperationen	Gemeinde (Fokus auf Wirtschaftshof)	Nbg (Fokus auf Bürobetrieb)
Energiebereitstellung	Offen, Photovoltaik	Fernwärme, Photovoltaik

VARIANTENUNTERSUCHUNG

Beurteilung:

Kriterium	Guntramsdorf	Mödling
Finanzierungsmodell	Bevorzugt Mietvariante	Alle Finanzierungsvarianten möglich: Miete, Miete mit Kaufoption, gemeinsame Errichtung, Baukostenbeitrag und reduzierte Miete, ...
Kosten	Grundstück Baugrundrisiko Gebäude Infrastruktur rund ums Gebäude Berücksichtigung Erweiterung	Grundstück Baugrundrisiko Gebäude Infrastruktur rund ums Gebäude Berücksichtigung Erweiterung

VARIANTENUNTERSUCHUNG

Unterstützung durch Wirtschaftshöfe vor Ort:

Leistung	Guntramsdorf	Mödling
Lade-/Abladehilfe z.B. bei Behälterlieferungen	Stapler kann ausgeborgt werden, für Personal keine Zusage/Garantie	Zusage (verrechenbare Leistung für Personal)
Ersatzweise Zustellung/Abholung Geschirrmobil (Urlaub, Krankenstand)	Keine Zusage/Garantie	Zusage (verrechenbare Leistung für Personal)
Waschbox für Fahrzeuge/Geschirrmobile	Ist am zuk. Bauhof nicht geplant	Zusage
Werkstatt-Unterstützung Schlosserei/Wasserwerk, wenn notwendige Arbeiten am Geschirrmobil, die in Eigenregie gemacht werden können	Schlosserei ja, Wasser macht WLV Triestingtal	Zusage