

## Pressekonferenz

# „Leben am Fluss | Wohnen am Park“



- **NID startet Niederösterreichs größtes privates Immobilienprojekt**
  - **Meilenstein für die Stadtentwicklung**
  - **Vorzeigeprojekt für Niederösterreich**
  - **Kooperativer Planungsprozess sichert optimale Ergebnisse für Bauträger und Stadtentwicklung**
  - **St. Pölten wird zur attraktiven Alternative für wohnungssuchende Wiener**
- 

Mittwoch, 27. März 2019 – St. Pölten

## **NID startet Niederösterreichs größtes privates Immobilienprojekt**

- **Gesamtinvestition von 150 Mio. Euro für „Leben am Fluss | Wohnen am Park“**
- **Quartiersentwicklung mit rund 420 Wohnungen, Touristik, Büros und Einzelhandel**
- **Fertigstellung in mehreren Abschnitten zwischen 2020 und 2024**

Die NOE Immobilien Development (NID) wird in St. Pölten die bisher größte private Immobilieninvestition in Niederösterreich realisieren. In das Projekt „Leben am Fluss | Wohnen am Park“ werden in den kommenden Jahren insgesamt rund 150 Mio. Euro investiert werden. Das in mehreren Bauabschnitten geplante Objekt wird eine Gesamtnutzfläche von ca. 38.000 m<sup>2</sup> aufweisen, der erste Bauabschnitt wird 2020 fertiggestellt werden, das Gesamtprojekt wird 2024 abgeschlossen.

Mit „Leben am Fluss | Wohnen am Park“ wird in St Pölten erstmals eine gesamthafte Quartiersentwicklung in Angriff genommen, bei der mit einem Mix aus Wohnen, Touristik, gewerblicher Nutzung mit Büros und Einzelhandelsflächen sowie einem Parkhaus eine attraktive neue Lebenswelt entsteht. Dabei entfallen auf den Bereich Wohnen mit 420 Einheiten rund 75 Prozent der Gesamtnutzfläche, 15 Prozent auf Büros und Einzelhandel, 10 Prozent auf Touristik. Es werden zum überwiegenden Teil Mietwohnungen entstehen.

Ein weiterer wichtiger Pluspunkt ist die exzellente Lage. Zum Bahnhof und zum Regierungsviertel sind es jeweils nur ca. fünf Minuten Fußweg, das Stadtzentrum mit seinem reichhaltigen Kultur- und Freizeitangebot ist ebenfalls in der gleichen Zeit erreichbar. Auch das Autobahndreieck Knoten St. Pölten (A1 / S33) ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

„Bei einem Projekt dieser Größenordnung ist die Konzentration auf eine einzige Nutzungsart gestalterisch problematisch und wirtschaftlich jedenfalls nicht vertretbar. Der breite Nutzungsmix mit Wohnen, Einkauf, Arbeit, Parkmöglichkeiten und Touristik ist für diesen erstklassigen Standort optimal“, unterstreicht NID-Geschäftsführer Michael Neubauer. „Hier können wir Leistbarkeit und Lebensqualität vereinen und den St. Pölnern und vor allem den vielen neu in die Landeshauptstadt zuziehenden Menschen ein attraktives Angebot machen.“

Oberstes Ziel sei immer gewesen, eine innovative Ergänzung zum bestehenden Wohnungs- und Immobilienmarkt zu schaffen. „Leben am Fluss | Wohnen am Park“ bringt nicht bloß 420 zusätzliche Wohnungen, sondern es ist eine moderne und für St. Pölten völlig neuartige, multifunktionale Quartiersentwicklung, die perfekt auf die Ansprüche neuer Nutzergenerationen ausgerichtet ist.“

### **Daten und Fakten zu „Leben am Fluss | Wohnen am Park“**

- Adresse: Rennbahnstraße, 3100 St. Pölten
- Anzahl Wohnungen: 420 Einheiten mit ca. 28.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Nutzfläche Büros und Einzelhandel: ca. 5.700 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Touristik: 3.800 m<sup>2</sup>
- Parkhaus: >450 Stellplätze
- Verkehrsanbindung: fünf Gehminuten zum St. Pöltner Hauptbahnhof, Stadtbushaltestelle für mehrere Linien in unmittelbarer Nähe
- Fertigstellung: in mehreren Abschnitten 2020-2024
- Gesamtinvestitionsvolumen: 150 Mio. Euro

## Meilenstein für die Stadtentwicklung

- **Weitere Aufwertung des Stadtzentrums durch ganzheitliche Quartiersentwicklung**
- **Wohnungsproduktion ohne Flächenverbrauch hat Vorrang**
- **Projekte mit 4.800 Wohnungen aktuell in Planung**

Bürgermeister Mag. Matthias Stadler unterstreicht die hohe Relevanz des Projekts für die Stadtentwicklung: „St. Pölten gewinnt als politischer, kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt des Bundeslandes Niederösterreich ständig weiter an Bedeutung. Für eine nachhaltige Entwicklung soll das Wachstum der Stadt ohne Neuinanspruchnahme von Flächen erfolgen. St. Pölten verfügt über umfangreiche Baulandreserveflächen für den Wohnbau, deren Nutzung vorrangig erfolgen soll. Das Ziel liegt auf einer gezielten Stärkung der Urbanität St. Pöltens durch eine Entwicklung von „Innen“ nach „Außen“.

Das Projekt der NID „Leben am Fluss | Wohnen am Park“ entspricht genau diesen Intentionen: Es entsteht hier am Rande des Stadtzentrums eine ganzheitliche Quartiersentwicklung mit Wohnungen, Büros, einem Hotel und Geschäftsflächen in einer attraktiven Umgebung zwischen Stadtpark und Traisenufer mit hervorragender Lebensqualität.

Aktuell sind derzeit rund 1.500 Wohnungen in der Landeshauptstadt in Umsetzung oder bereits fertig. Mehr als 4.800 Wohnungen sind in Planung. Sieht man sich einen Stadtplan an, so gibt es praktisch keinen Stadtteil, kein Quartier, in dem nicht Wohnbauaktivitäten stattfinden oder unmittelbar bevorstehen. Befeuert wird diese Entwicklung durch unser Bevölkerungswachstum, das sich bei rund 500 bis 800 neuen EinwohnerInnen jährlich eingependelt hat. Man kann von einem gesunden Wachstum sprechen. St. Pölten wächst mit Qualität, parallel dazu wird auch laufend die Infrastruktur angepasst: Kindergartenoffensive und Ausbau des Bildungsangebotes, Energieversorgung, Abwasser- und Trinkwasserversorgung, Ausbau der Gesundheitseinrichtungen, Erweiterung des Kultur- und Freizeitangebotes, Betriebsansiedelungen für mehr Arbeitsplätze und vieles mehr. St. Pölten ist ein idealer Wohnstandort, das Preis-Leistungs-Verhältnis beim Wohnen passt, man hat alle Möglichkeiten und das Umland ist äußerst attraktiv. Das erkennen immer mehr Menschen und deshalb übersiedeln sie nach St. Pölten.“

**Rückfragen:** Martin Koutny, Medienservice St. Pölten,

Mob: +43 664 621 90 99; Tel: +43 2742 333-3032,

E-Mail: [medienservice@st-poelten.gv.at](mailto:medienservice@st-poelten.gv.at)

## Vorzeigeprojekt für Niederösterreich

- **Wichtiger privatwirtschaftlicher Beitrag zur Weiterentwicklung der Landeshauptstadt**
- **Attraktiver Wohnungsstandort dank exzellenter regionaler Verkehrsverbindungen**
- **Bewerbung als europäische Kulturhauptstadt rückt St. Pölten noch stärker ins Blickfeld**

Ludwig Schleritzko, Landesrat für Finanzen und Mobilität, betont die Vorbildwirkung des Projekts „Leben am Fluss | Wohnen am Park“ für mittelgroße Städte: „Niederösterreich wächst und gedeiht. Gerade unsere Landeshauptstadt St. Pölten hat von zahlreichen Projekten in den vergangenen Jahren und der Zusammenarbeit mit dem Land Niederösterreich besonders profitiert. Diese erfolgreiche Entwicklung wollen wir mit hochkarätigen Projekten, wie der Bewerbung als Kulturhauptstadt Europas, weiter fortsetzen. Das Projekt „Leben am Fluss | Wohnen am Park“ der NID leistet einen wesentlichen Beitrag zu dieser Entwicklung.“

Unverzichtbar für die geplante Umsetzung des Projekts sei vor allem der gelungene Mobilitätsmix, so Schleritzko: „Als Mobilitätslandesrat freut es mich besonders, dass unsere Investitionen in den Öffentlichen Verkehr und den Straßenbau ausschlaggebend für die Standortwahl waren.“ St. Pölten sei ein Verkehrsknotenpunkt in der Ost-Region mit hervorragender Anbindung nach Wien. Zudem wurde durch die Zusammenarbeit von Stadt, Land und Bund das Angebot des regionalen Verkehrs deutlich verbessert und umfasst nun u. a. auch attraktive Betriebszeiten der Stadtbusse und Sammeltaxis, dazu kommen ein gut ausgebautes Radwegenetz und die Nähe zur A1 oder S33. „Dass die NID im Zuge der Planungen neben PKW-Abstellflächen auch Radstationen und E-Ladestationen berücksichtigt hat, ist zukunftsweisend. All diese Maßnahmen leisten einen wesentlichen Beitrag, um die niederösterreichischen Mobilitätsziele zu erreichen: Wir wollen Verkehr vermeiden, verlagern und verbessern“, so Schleritzko.

Die Quartiersentwicklung trage auch stark zum positiven Image St. Pöltens bei: „Durch die Bewerbung zur europäischen Kulturhauptstadt 2024, die neben den bestehenden Kultureinrichtungen wie Festspielhaus, Landestheater oder Haus der Geschichte weitere Impulse bringen wird, rückt St. Pölten noch stärker in den Fokus des Interesses. Mit einem privaten Immobilienprojekt in der Größenordnung von „Leben am Fluss | Wohnen am Park“ werden die hohe Lebensqualität und die hervorragenden Zukunftsperspektiven St. Pöltens eindrucksvoll unterstrichen. Und nicht zuletzt ist ja auch Baukultur ein Qualitätsmerkmal für die Bewerbung als Kulturhauptstadt.“



**Kontakt:**

BA Florian Krumböck

Büro Landesrat Dipl.-Ing. Ludwig Schleritzko

Landhausplatz 1, Haus 1 Nord, 3109 St. Pölten

02742/9005-13546

[Ir.schleritzko@noel.gv.at](mailto:Ir.schleritzko@noel.gv.at)

## Kooperativer Planungsprozess sichert optimale Ergebnisse für Bauträger und Stadtentwicklung

- **Expertengremium mit renommierten Architekten, Verkehrs- und Stadtplanern erarbeitet strategische Leitlinien**
- **Vier Architekturbüros aus der Ostregion mit Umsetzung beauftragt**

Für die Konzeption und bauliche Umsetzung des Projekts „Leben am Fluss | Wohnen am Park“ werden auch planerisch neue Wege beschritten. Erstmals kommt bei einer Stadtteilentwicklung in der Landeshauptstadt ein „Kooperativer Planungsprozess“ zur Anwendung, bei dem von der Bauherrin NID bestellte Expertinnen und Experten gemeinsam mit Vertretern der Landeshauptstadt St. Pölten aus dem Bereich Stadtplanung und -entwicklung zusammenarbeiten.

Dabei werden von einer Lenkungsgruppe, in der Experten aus den Fachgebieten Architektur, Verkehr, Freiraumplanung, Stadtplanung und Immobilienwirtschaft vertreten sind, Aufgabenstellungen definiert und Leitlinien erarbeitet, an denen sich die ausführenden Architekten orientieren.

Für die konkrete Planung des gesamten Projekts wurden renommierte Architekturbüros, vorwiegend aus Niederösterreich, bestellt, die im Rahmen eines gemeinsamen Planungsteams ein gemeinsames Grobkonzept und in weiterer Folge die Detailkonzepte für alle Bauteile erarbeiten.

„Leben am Fluss | Wohnen am Park ist wegen seiner Dimension und seiner prominenten Lage ein wesentlicher Bestandteil der St. Pöltner Stadtentwicklung“, erklärt NID-Geschäftsführer Michael Neubauer. „Wir haben uns daher für einen zeitlich und finanziell etwas aufwendigeren Planungsprozess entschieden, weil wir überzeugt sind, damit eine für die Stadt und die NID optimale Lösung sicherstellen zu können.“

Mit der Beauftragung von Architekten aus der Region, insbesondere Niederösterreich, möchte Neubauer ebenfalls ein Zeichen setzen: „Die NID ist *der* niederösterreichische Bauträger und Regionalität ist für uns kein Lippenbekenntnis. Es gibt in unserer Region zahlreiche erstklassige Architekturbüros, wir wollen auch im Bereich der Planung möglichst hohe regionale Wertschöpfung sicherstellen und vor allem sind wir überzeugt, dass Architekten aus unserer Umgebung noch ein Quäntchen mehr Gespür dafür haben, wie in der Landeshauptstadt gebaut werden sollte.“

## Kooperativer Planungsprozess „Leben am Fluss | Wohnen am Park“

### Lenkungsgruppe:

- Leitung:  
Dipl.-Ing. Josef Hameter  
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
- Architektur:  
Prof. Arch. Mag. Arch. Silja Tillner
- Straßenbau und Verkehrsplanung:  
DI Dieter Nusterer
- Landschaftsplanung:  
DI Sabine Dessovic
- Stadtplanung/Stadtentwicklung:  
Arch. DI Jens de Buck

### Planungsteam:

- göbl architektur ZT GmbH, 3500 Krems  
Mag. Arch. Lukas Göbl
- amm ZT GmbH, 4490 St. Florian  
Arch. DI Anne Mautner-Markhof
- Architekten Maurer & Partner ZT GmbH, 2020 Hollabrunn  
Arch. DI Ernst Maurer
- Architekt Zieser Ziviltechniker GmbH, 3100 St. Pölten  
Arch. DI Johannes Zieser



## **St. Pölten wird zur attraktiven Alternative für wohnungssuchende Wiener**

- **20 bis 30 Minuten Fahrzeit zu den wichtigen Wiener Fernbahnhöfen**
- **Täglich 97 Schnellverbindungen in die Bundeshauptstadt**
- **Exzellentes Kultur-, Bildungs- und Freizeitangebot in fußläufiger Entfernung**

Die Nachfrage nach Wohnungen in St. Pölten ist in den vergangenen Jahren rasant gestiegen. Verantwortlich dafür ist neben der seit langem anhaltenden Anziehungskraft der Landeshauptstadt vor allem die perfekte Verkehrsanbindung nach Wien. Fahrzeiten zwischen gut 20 und knapp 30 Minuten zu den vier wichtigen Wiener Fernbahnhöfen Hauptbahnhof, Meidling, Westbahnhof und Hütteldorf sorgen dafür, dass das Wiener Stadtzentrum rascher erreicht werden kann als von vielen Teilen der Bundeshauptstadt selbst. Ebenso ist eine direkte Zugverbindung mit weniger als einer Stunde Fahrzeit zum Flughafen gegeben.

Dabei ist nicht nur die Fahrzeit zwischen den beiden Städten auf die Dauer einer mittleren Straßenbahnfahrt in Wien geschrumpft, auch die Zugfrequenz ist massiv gestiegen. Aktuell werden von ÖBB und Westbahn insgesamt täglich je Fahrtrichtung 97 Schnellverbindungen Wien – St. Pölten (Fahrzeiten bis zu einer halben Stunde) angeboten, dazu kommen noch zahlreiche langsamere Zug- und S-Bahnverbindungen.

„St. Pölten ist für immer mehr Wiener eine in jeder Hinsicht attraktive Wohnalternative geworden“, so NID-Geschäftsführer Michael Neubauer. „Wohnungsmieten und Wohnungskaufpreise liegen bei vergleichbaren Qualitäten niedriger als in Wien und für viele Menschen bietet eine mittelgroße Landeshauptstadt in Wahrheit eine ähnliche Lebensqualität wie eine Millionenstadt.“ Insbesondere verweist Neubauer auf die zahlreichen Kulturinstitutionen, die im Zuge der Bewerbung St. Pöltens als Europäische Kulturhauptstadt weiter ausgebaut werden, die Bildungsangebote rund um die FH St. Pölten sowie die Sport- und Freizeitmöglichkeiten in den nahegelegenen Grüngeländen.



**Über die NID:**

Die NOE Immobilien Development GmbH (NID) ist ein Immobilienentwickler mit Tätigkeitsschwerpunkt in Niederösterreich und Wien. Mit einem Projektvolumen von über 260 Mio. EUR ist die NID eines der größeren Entwicklungsunternehmen auf dem ostösterreichischen Markt.

Der Zielsetzung entsprechend, Wohn- und Lebensräume zu realisieren, liegt der Fokus der Entwicklungsaktivitäten im qualitativen Wohnbau sowie in der Stadtteilentwicklung, bei der in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen großangelegte Immobiliendevelopments realisiert werden. Darüber hinaus umfasst das Portfolio eine Reihe von vermieteten Ertragsobjekten, die in den kommenden Jahren umfassend ausgebaut werden.

**Rückfragenhinweis:**

M&B PR, Marketing, Publikationen

Thomas Brey

0676/542 39 09, [brey@mb-pr.at](mailto:brey@mb-pr.at)