

# Vogtlandkreis Kreistag



VOGTLANDKREIS

## Beschlussvorlage

10/242/3

|                             |                               |                            |
|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Dezernat: I                 | aktuelles Gremium<br>Kreistag | Sitzung am: 16.12.2010     |
| Amt: Haupt- und Personalamt | öffentlich                    | Vorlagen-Nr.:<br>10/242/3  |
| Bearbeiter: Herr Plohmann   | Az.:                          | erstellt am:<br>24.11.2010 |

### Betreff

Teilzentralisierung der Landkreisverwaltung / Sach- und Finanzierungsbeschluss zum Umbau des ehemaligen Kaufhauses Horten zum Landratsamt

### Beratungsfolge

| Nr. | Gremium                       | Ist-Termin | Ergebnis |
|-----|-------------------------------|------------|----------|
| 1   | Haushalt- und Finanzausschuss | 13.12.2010 |          |
| 2   | Kreisausschuss                | 13.12.2010 |          |
| 3   | Kreistag                      | 16.12.2010 |          |

### Mitzeichnungspflicht

| Person       | Unterschrift | Datum      |
|--------------|--------------|------------|
| Herr Meißner |              | 24.11.2010 |

## Beschlussentwurf

Der Kreistag **beschließt/beschließt nicht** die Teilzentralisierung von 546 Mitarbeitern der Landkreisverwaltung im ehemaligen Kaufhaus Horten inkl. der notwendigen Räumlichkeiten für die Kreistagsarbeit und ohne Versorgungseinrichtungen für Beratungen/Veranstaltungen und Bedienstete unter der Maßgabe nachfolgender kreislicher Aufgabenrealisierungen und deren Finanzierungen.

1. Ablösebetrag aus Erbbaurechtsvertrag in Höhe von 1.470 T€
2. Erbpacht gemäß Erbbaurechtsvertrag mit der Stadt Plauen (Horten 34.200 €, Parkhaus 8.888 €) = 43.088 € jährlich.
3. Investitionen am ehemaligen Kaufhaus Horten: 32.639.569 €
4. Ausstattungen: 3.011.572 €
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bau- und Ausstattungskosten in Höhe von 35,7 Mio.€ durch den Abschluss einer Baukostenvereinbarung gemäß HOAI mit der ARGE LaVola, vertreten durch Bolwin Wulf Architekten Partnerschaft, rechtlich zu sichern.
6. Investitionen des baurechtlich notwendigen Parkhauses: 2.500.000 €
7. Rein vorsorglich eine finanzielle Absicherung von evtl. Baukostenveränderung in Höhe von  $\approx$  17 % des Investitionsprojektes Horten und 20 % des Parkhauses (Anl. 4 und 5): 5.811.500 €.
8. Bezogen auf die festgestellte Bodenverunreinigung im ehemaligen Kaufhaus Horten wird auf das Schreiben des Oberbürgermeisters der Stadt Plauen vom 01.12.2010, Absatz 4" "Vorbehaltlich des zu treffenden ..." verwiesen (Anlage 9).
9. Die Gesamtfinanzierung (Zuschuss, Kredit, jährliche Belastung) ergibt sich aus Anlage 4.
10. Eine infolge der Teilzentralisierung jährliche Verwaltungskosteneinsparung im Minimum von 190.091 €.
11. Der Kreistag ist entsprechend den Umsetzungsphasen über den Baufortschritt und die Kostenentwicklung zu informieren.
12. Der Punkt 2 des Kreistagsbeschlusses Nr. 10/5-31 vom 05.08.10 betreffs Teilzentralisierung der Landkreisverwaltung wird im Ergebnis der Kostenberechnung aufgehoben.

## Gesetzliche Grundlagen:

### Darlegung des Sachverhalts/Begründung:

Basierend auf dem Kreistagsbeschluss vom 18.06.2009, in dem das ehemalige Kaufhaus Horten als zentraler Sitz der Landkreisverwaltung unter der Voraussetzung, dass eine Teilzentralisierung aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist, beschlossen wurde und die Beauftragung der Verwaltung, entsprechende Erbbaurechtsverträge mit der Stadt Plauen zur Sicherung der benötigten Grundstücke einschl. zu errichtenden Parkhauses abzuschließen, erfolgte der Vollzug der Beschlüsse.

Infolge wurden bis zur Kreistagsbefassung am 05.08.2010 erneut verschiedene Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit durchgeführt, in deren Ergebnis eine Einsparung von  $\approx 2$  Mio. € pro Jahr festgestellt wurde.

Der Kreistag beschloss daraufhin in seiner Sitzung am 05.08.2010 die Verwaltung zu beauftragen, "für das ehemalige Kaufhaus Horten als zukünftigen Sitz der Landkreisverwaltung eine Kostenberechnung (HOAI Stufen 1 bis 3) durchführen zu lassen. Der Kreistag ist über das Ergebnis der Kostenberechnung zeitnah zu informieren. In diesem Zusammenhang ist zur Gesamtfinanzierung der Baumaßnahme durch den Kreistag ein Finanzierungsbeschluss herbeizuführen."

Auf der Grundlage des gefassten Beschlusses unterlag die weitere Vorgehensweise einem Vorbehalt und ist abhängig vom Ergebnis der Kostenberechnung. Hierbei ist zu beachten, dass die Umsetzung der Baumaßnahme Horten bei 28 Mio. €, die Ausstattung bei 3 Mio. € und die Errichtung des Parkhauses bei 2,5 Mio. € "gedeckt" wurden.

Für diese "gedeckelten" Höchstbeträge waren keine planerischen Grundlagen vorhanden, sondern diese entsprachen einer wirtschaftlichen Vorgabe, die auf ersten Schätzungen basierten.

Unmittelbar nach dem Beschluss am 05.08.2010 fanden mit dem Sieger des Architektenwettbewerbes, Bolwin Wulf Architekten Partnerschaft, sowie den in der gebildeten ARGE LaVola integrierten Fachplanern 14-tägige Besprechungen statt.

Durch das Landratsamt wurden die Unternehmen Drees & Sommer sowie für die Raumplanung das Unternehmen Franke & Partner als Berater in der Phase der Ermittlung der Kostenberechnung hinzugezogen.

Den Beteiligten war von Beginn an klar, dass die verfügbare Zeitschiene, ein belastbares Ergebnis zu erhalten, äußerst kurz bemessen ist, um einen Baubeginn entsprechend der mit der SAB, dem SMI und der Stadt Plauen abgestimmten Finanzierung zur beabsichtigten Investition einschl. des notwendigen Finanzierungsbeschlusses noch im Jahre 2010 zu sichern.

Dennoch kann zum heutigen Zeitpunkt festgestellt werden, dass es gelungen ist, ein Ergebnis vorzulegen, welches in seiner Tiefe zum Teil über die Leistungsphase HOAI Stufe 3 hinausgeht. Einige Auszüge aus dem derzeitigen Entwurfsstand sollen dies belegen (Anlage 1). Diese Tiefgründigkeit wurde besonders unter dem Aspekt einer Kostentransparenz, vor allem aber um eine Kostensicherheit zu erhalten, von allen Beteiligten für notwendig erachtet.

Für uns völlig überraschend kam hinzu, dass im Rahmen der Beauftragung eines Baugrundgutachtens Bodenverunreinigungen festgestellt wurden. Die Stadt Plauen wurde als Eigentümer unverzüglich davon in Kenntnis gesetzt. Unser Landrat informierte Sie darüber bereits in der Kreistagssitzung am 21.10.2010.

Um die Fertigstellung der Erarbeitung der Kostenberechnung nicht zu gefährden, wurde in Absprache mit unseren Beratern und der Stadt Plauen festgelegt, dass diese Bodenverunreinigung als gesonderter Bauabschnitt betrachtet wird. Die Kosten der Schadensbeseitigung sind von der Stadt Plauen als Erbbaurechtsgeber zu tragen, da das vertragsgegenständliche Grundstück mit einem wesentlichen verdeckten Mangel behaftet ist. Ein mit vorgenanntem Inhalt versehenes Schreiben wurde an den Oberbürgermeister der Stadt Plauen gerichtet.

Mehrere Gespräche, die begleitend zu diesem Schreiben mit Vertretern der Stadt Plauen geführt wurden, führten zu dem Ergebnis, dass sich die Stadt Plauen zur Übernahme der aus der Bodenverunreinigung entstehenden Kosten voraussichtlich bekennen wird.

Am 19.11.2010 wurden uns die abschließenden Ergebnisse der Kostenberechnung durch Bolwin Wulf Architekten Partnerschaft zugesandt (Anlage 2). Es ist festzustellen, dass damit der Beschluss des Kreistages vom 05.08.2010 mit dem vorliegenden Ergebnis erfüllt ist. Weiterhin ist festzustellen, dass bei Einhaltung des Raumprogrammes, d. h. die Unterbringung von 546 Beschäftigten einschl. Räumlichkeiten für die Kreistagsarbeit und ohne Cafeteria, ein Investivolumen von 32.639.569 € zuzüglich eines Ausstattungsbetrages von 3.011.572 € errechnet ist.

In diesen Summen sind bereits Risikoaufschläge (Anlage 2) für unvorhergesehene Leistungen enthalten. Insofern ist die Summe von  $\approx 32.639$  T€ zzgl. eines Ausstattungsbetrages von  $\approx 3.011$  T€ die Grundlage für die abzuschließende Baukostenvereinbarung mit der ARGE LaVola, vertreten durch Bolwin Wulf Architekten Partnerschaft. In einem Thesenpapier bekennt sich die ARGE LaVola zu den

die Grundlage für die abzuschließende Baukostenvereinbarung mit der ARGE LaVola, vertreten durch Bolwin Wulf Architekten Partnerschaft. In einem Thesenpapier bekennt sich die ARGE LaVola zu den übermittelten Zahlen und ist bereit, im Rahmen ihrer planerischen Zuständigkeit diese vertraglich als Kostenobergrenze festzuschreiben (Anlage 3).

Hinzukommt die Finanzierung des Parkhauses in Höhe von 2,5 Mio. €.

Die Kosten aus den Erbbaurechtsverträgen belaufen sich zum einen aus dem Ablösebetrag in Höhe von 1.470 T€ sowie aus dem jährlichen Erbbauzins bezogen auf die Grundstücke des ehemaligen Kaufhauses Horten in Höhe von 34.200 € und der jährliche Erbbauzins bezogen auf das Grundstück, auf dem das Parkhaus errichtet werden soll, in Höhe von 8.888 € (die Erbbaurechtsverträge wurden in der Kreistagssitzung am 18.06.2009 beschlossen und die Verwaltung mit dem Vollzug beauftragt).

Daraus resultiert ein Gesamtinvestivolumen (Bauwerk, Ausstattung und Parkhaus) von  $\approx 38,2$  Mio. € zuzüglich eines Einmalbetrages von 1.470 T€ und zuzüglich jährlicher Kosten für den Erbbauzins von 43.088 € (Kaufhaus Horten 34.200 €, Parkhaus 8.888 €).

Damit ist festzustellen, dass der aus wirtschaftlichen Gründen vorgegebene Kostenrahmen von 28 Mio. € Bausumme ohne Ausstattung und ohne Parkhaus nicht eingehalten werden konnte.

Die Differenz zwischen Baukostenvorgabe und Ergebnis der Kostenberechnung beträgt 4.639.569 €.

Bei der Berechnung der Finanzierung (Anlage 4) wurde dieser erhöhte Betrag bereits berücksichtigt. Ebenfalls wurden in die weitere Betrachtung der Einmalbetrag von 1.470 T€ sowie der jährlich anfallende Erbbauzins in Höhe von 43.088 € aufgenommen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die jährliche Rate der Refinanzierung einschl. Sicherheitsaufschlag von 15 % von 980 T€ pro Jahr auf 1.331.743,38 € pro Jahr erhöht. Hinzu kommt, dass der jährliche Kapitaldienst für den einmaligen Ablösebetrag für das Kaufhaus Horten in Höhe von ca. 87,6 T€ (diese Summe ergibt sich aus einem von uns von der Sparkasse Vogtland abverlangten Angebot) und der jährliche Erbbauzins in Höhe von ca. 43,1 T€ hinzuzurechnen sind. Daraus resultiert eine Gesamtbelastung in Höhe von 1.462.443 €. Infolge ergibt sich eine bezogen auf das errechnete jährliche Einsparpotential von  $\approx 2$  Mio. € positive Differenz von 556.697 €.

Unabhängig von den von der ARGE LaVola errechneten Kosten, die im Beschlussentwurf formuliert sind, wurde der Fall betrachtet, dass sich die Baukostensumme Horten (ohne Sicherheitszuschlag) und die Investition des Parkhauses aus unvorhersehbaren Gründen um 20 % erhöhen würden. Diese Vergleichsrechnung wurde auch mit dem Ziel erstellt, die Wirtschaftlichkeit unter deutlich gestiegenen Kosten zu untersuchen bzw. zu prüfen und darzustellen (Anlage 5).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die jährliche Rate der Refinanzierung bei dieser Worstcasevariante auf 1.698.348,77 € pro Jahr erhöht. Der Sicherheitsaufschlag von 15 % ist dabei eingerechnet.

Zu dieser Summe kämen der jährliche Kapitaldienst für den einmaligen Ablösebetrag für das Kaufhaus Horten in Höhe von ca. 87,6 T€ und der jährliche Erbbauzins in Höhe von  $\approx 43,1$  T€.

Daraus würde sich eine Gesamtbelastung von 1.829.049 € pro Jahr ergeben.

Auch durch dieses Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich bei einer angenommenen deutlichen Erhöhung der Baukosten dennoch ein Einsparpotential von  $\approx 190.091$  € ergibt.

Darüber hinaus fanden weitere Überlegungen zur möglichen Erreichung der gesetzten finanziellen Vorgabe statt. Hierzu wurden die Architekten gebeten, eine erforderliche Reduktion der BGF verbunden mit einer dazu im Zusammenhang stehenden Reduktion der Arbeitsplatzmodule (11 m<sup>2</sup>) inkl. der Nebennutzflächen vorzuschlagen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass nach Berechnung des Architekturbüros eine Reduktion der BGF von ca. 2.846 m<sup>2</sup>, was eine Reduktion von ca. 148 Arbeitsplatzmodulen entspricht, notwendig wäre, um den vorgegebenen Kostenrahmen von 28 Mio. € Baukosten einhalten zu können (Anlage 2).

Dies würde in der Auswirkung bedeuten, dass ein Anteil von  $\approx 27$  % der Beschäftigten, deren Aufgabenerfüllung zentralisiert werden soll, nicht in das zentralisierte Landratsamt integriert werden kann, eine aus Sicht der Verwaltung weder aus arbeitsorganisatorischer Betrachtung noch bezogen auf die finanziellen Auswirkungen nicht zielführende Arbeitsrichtung.

Im Weiteren wurde die ursprüngliche Kostenbetrachtung, die Basis der Kreistagsvorlagen 2009 und 2010 war, unter Ansatz der jetzigen Erkenntnislage fortgeschrieben (Anlage 6).

Im Gegensatz zur Vorlage 05.08.2010 wird das Gebäude Plauen, Neundorfer Str. 94 (Haus II, Eigentum Landkreis) als weiter genutztes Objekt ausgewiesen; dies unter dem Aspekt, dass derzeit Prüfungen zu einem möglichen Eigenbetrieb zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement durchgeführt werden, welcher seinen Sitz in diesem Gebäude haben soll. Der Personalbestand des Eigenbetriebes wird sich maßgeblich aus den Bereichen Amt für Kreisbauten, Amt für Straßenbau und Unterhalt sowie Sachgebiet Schulverwaltung, Kultur und Sport bzw. der von dieser Struktureinheit betreuten nachgeordneten Einrichtungen zusammensetzen. Gleichzeitig kann dieses Gebäude als "Personalpuffer" für maximal 5 Jahre genutzt werden.

Das Einsparpotential vermindert sich dadurch um  $\approx 75$  T€ auf 2.019.140 €.

Unterhalt sowie Sachgebiet Schulverwaltung, Kultur und Sport bzw. der von dieser Struktureinheit betreuten nachgeordneten Einrichtungen zusammensetzen. Gleichzeitig kann dieses Gebäude als "Personalpuffer" für maximal 5 Jahre genutzt werden.

Das Einsparpotential vermindert sich dadurch um  $\approx 75$  T€ auf 2.019.140 €.

Zur Kenntnis sind dieser Vorlage die Vereinbarung zwischen dem Sächsischen Staatsministerium des Innern, dem Vogtlandkreis und der Stadt Plauen (Anlage 7) sowie die förderrechtliche Zustimmung der SAB (Anlage 8) zur Sanierung des ehemaligen Kaufhauses Horten zur Nutzung als zentrales Landratsamt des Vogtlandkreises beigelegt.

Zusammengefasst kann konstatiert werden, dass die Teilzentralisierung der Landkreisverwaltung im ehemaligen Kaufhaus Horten eine auf die Zukunft ausgerichtete Investition ist. Diese Investition, gerechnet über einen mittel- bis langfristigen Zeitraum, ist nach heutigem Erkenntnisstand aus Einsparungen refinanzierbar. Diese Lösung bietet eine gebündelte Verwaltungsleistung, eine hohe Kundenorientierung und ist auch aus arbeitsorganisatorischer Sicht unter Nutzung zukünftiger technischer Lösungen kostensparend und effizient.

In Gesamtwürdigung der gewonnenen und vorgetragenen Erkenntnisse ist die Empfehlung der Verwaltung, an der Beschlusslage zum ehemaligen Kaufhaus Horten als nachweislich wirtschaftlichste Variante festzuhalten und die Verwaltung per Beschluss mit dem Vollzug der Teilzentralisierung der Landkreisverwaltung zu beauftragen; dies auch unter dem Aspekt, dass durch den Freistaat eine Fördersumme von  $\approx 10$  Mio. € zur Verfügung gestellt wird und die Stadt Plauen sich mit einem Beitrag von über 7 Mio. € an der Finanzierung beteiligt.

Sehr geehrte Damen und Herren, die Verwaltung bittet Sie, dieser Vorlage bzw. diesem Beschlusssentwurf Ihre Zustimmung zu geben.

#### **Anlagen:**

Anl. 1: Auszüge aus dem derzeitigen Entwurfsstand der Teilzentralisierung der Landkreisverwaltung

Anl. 2: Kostenberechnung Bauwerk und Ausstattung

Anl. 3: Themenpapier zum Entwurf und Kostenberechnung

Anl. 4: Finanzierung der durch Bolwin Wulf Architekten Partnerschaft errechneten Kosten

Anl. 5: Finanzierung einer angenommenen 20%igen Steigerung der Baukosten

Anl. 6: Festgeschriebene Kostenbetrachtung

Anl. 7: Städtebauliche Vereinbarung

Anl. 8: Förderrechtliche Zustimmung

Anl. 9: Schreiben des Oberbürgermeisters der Stadt Plauen vom 01.12.2010

**Finanzielle Auswirkungen:**

Ja  
 Nein

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <p><b>Gesamtkosten der Maßnahme</b></p> <p>38.200 T€</p> | <p><b>Finanzierung, objektbezogene Einnahmen</b></p> <p>≈ 10.000 T€<br/>(städtebauliche Vereinbarung)</p> <p>≈ 7.100 T€<br/>(Beteiligung Stadt Plauen)</p> | <p>- Bei üplm./aplm. Anträgen kann die Deckung aus Mitteln des Fachamtes erfolgen.</p> <p>Mehreinnahmen (HHSt.)<br/>.....T€</p> <p>Minderausgaben (HHSt.)<br/>.....T€</p> <p>- <input type="checkbox"/> Keine Deckung seitens des Fachamtes möglich.</p> | <p><b>Sichtvermerk Finanzverwaltung</b><br/> <small>(bestätigt lediglich die im HH des Lkr. enth. bzw. zur Deckung zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel; eine Überprüfung des Sachverhaltes an sich, noch der in der Gesamtvorlage enthaltenen Werte erfolgt nicht – dies liegt in Verantw. des jew. Fachamtes)</small></p> <p>Die Finanzierung d. EM erfolgt ausschließlich über Kreditaufnahme; Refinanzierung des Kredits über Einsparungen im Zuge der Zentralisierung.</p> <p>In der Hhsatzung 2009/2010 waren bereits Kreditermächtigungen zum Bau des Landratsamtes genehmigt, welche durch Verschiebung Baubeginn nun in 2010/2011 in Anspruch genommen werden müssen.</p> <p>Mit der Hhsatzung 2011/2012 wird der noch benötigte Kreditbedarf entsprechend aufgeplant.</p> <p style="text-align: right;"><i>P. 22.11.10</i></p> <p>Datum/Unterschrift</p> |
|--|--|--|---|

**Veranschlagung im lfd. Haushaltsjahr:**

| Ja                               | Ja                             | Haushaltsstelle | überplanmäßig werden benötigt | nein | außerplanmäßig werden benötigt |
|----------------------------------|--------------------------------|-----------------|-------------------------------|------|--------------------------------|
| im Verwaltungshaushalt mit<br>T€ | im Vermögenshaushalt mit<br>T€ |                 | T€                            |      | T€                             |

**Veranschlagung im Finanzplan:**

| Ja                               | Ja                             | Haushaltsstelle | überplanmäßig werden benötigt | nein | außerplanmäßig werden benötigt |
|----------------------------------|--------------------------------|-----------------|-------------------------------|------|--------------------------------|
| im Verwaltungshaushalt mit<br>T€ | im Vermögenshaushalt mit<br>T€ |                 | T€                            |      | T€                             |

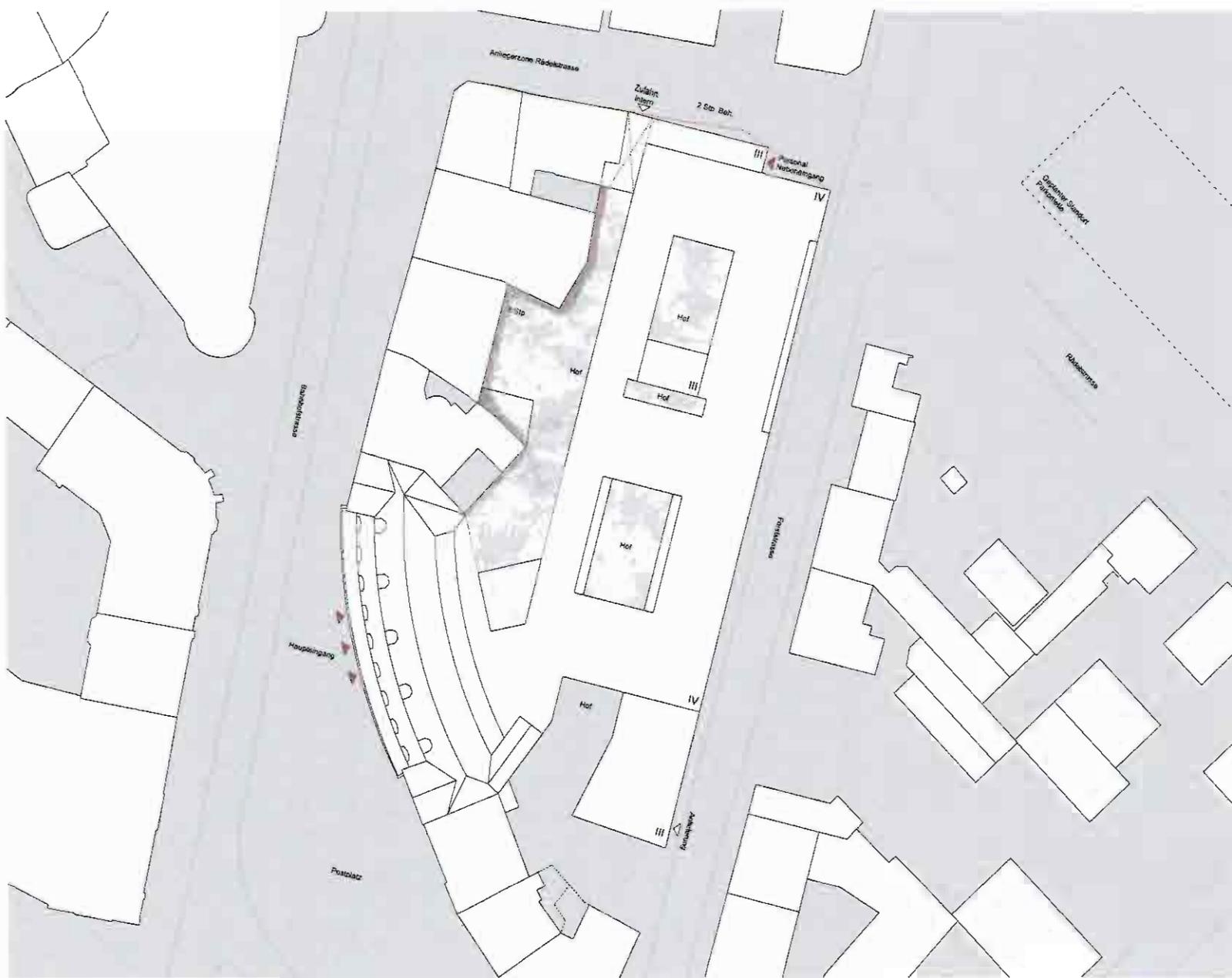
Datum: 02. DEZ. 2010

Unterschrift:

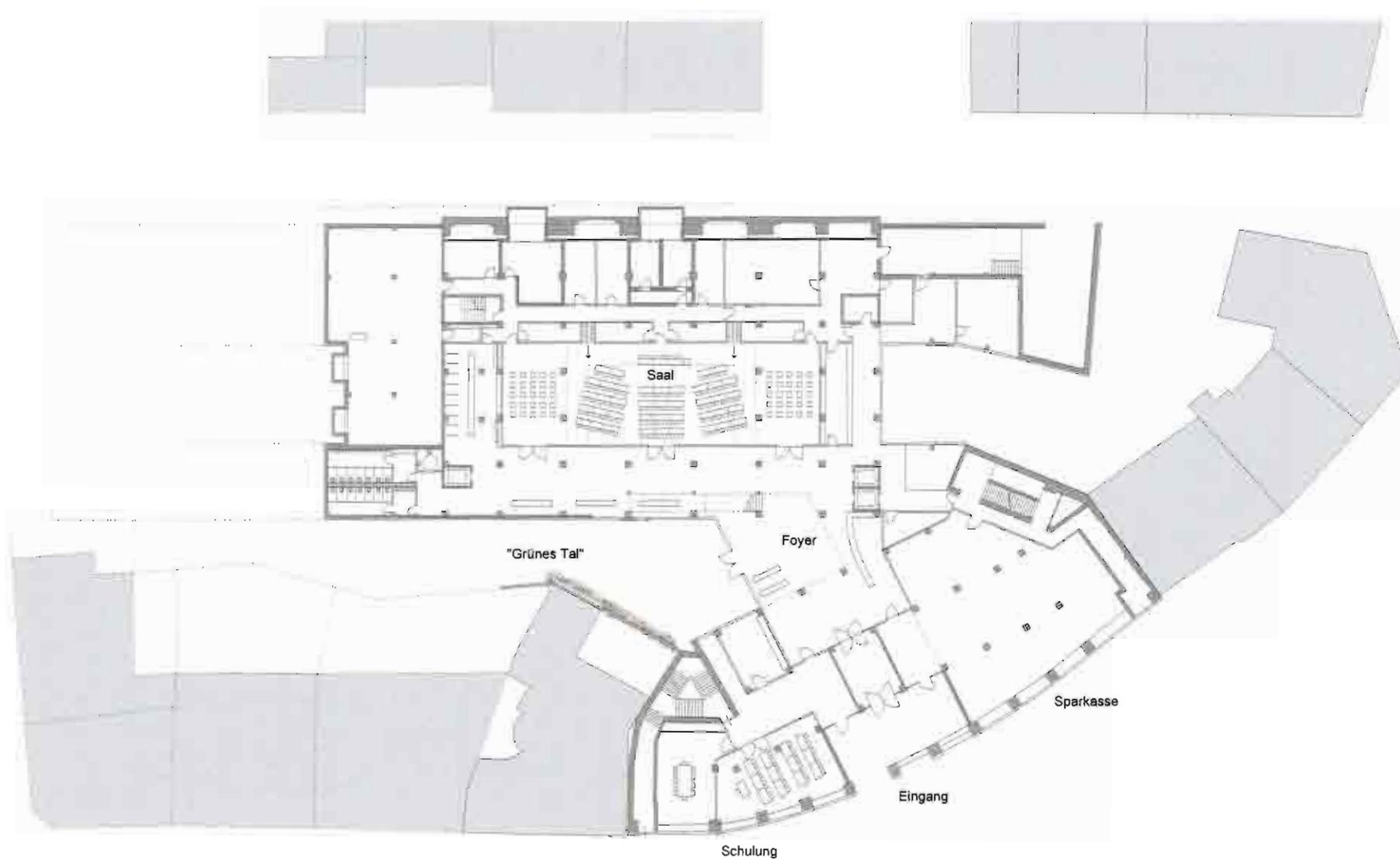




Haupteingang Postplatz



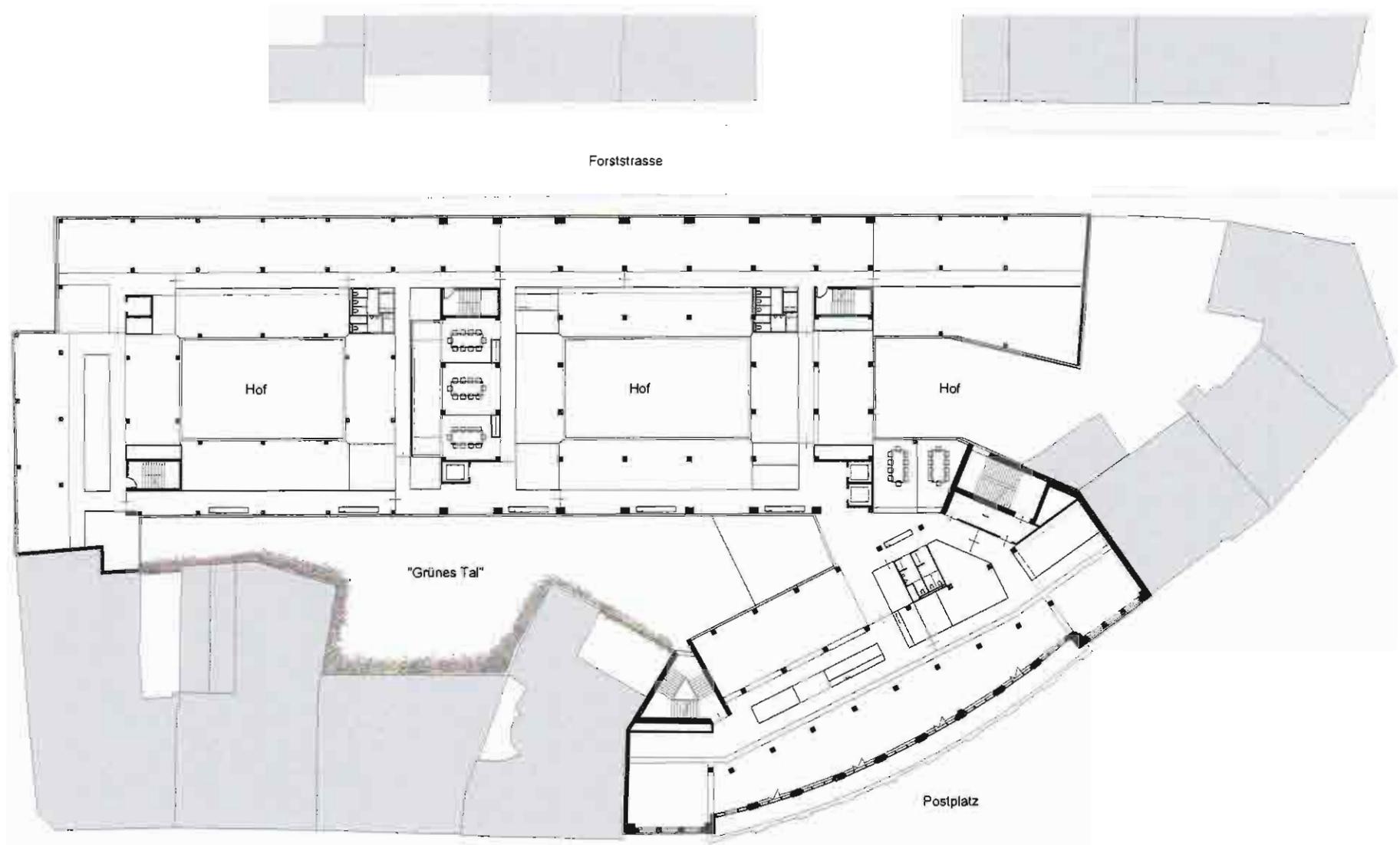
Lageplan



Erdgeschoss



Innenperspektive Empfang



Regelgeschoss



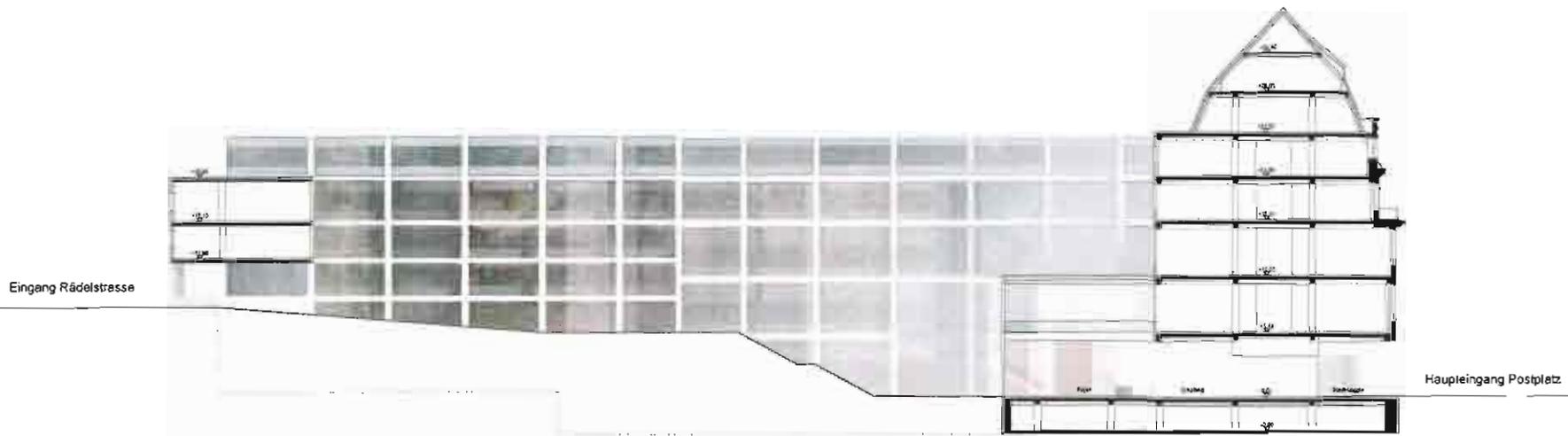
Forststrasse Ecke Radelstrasse



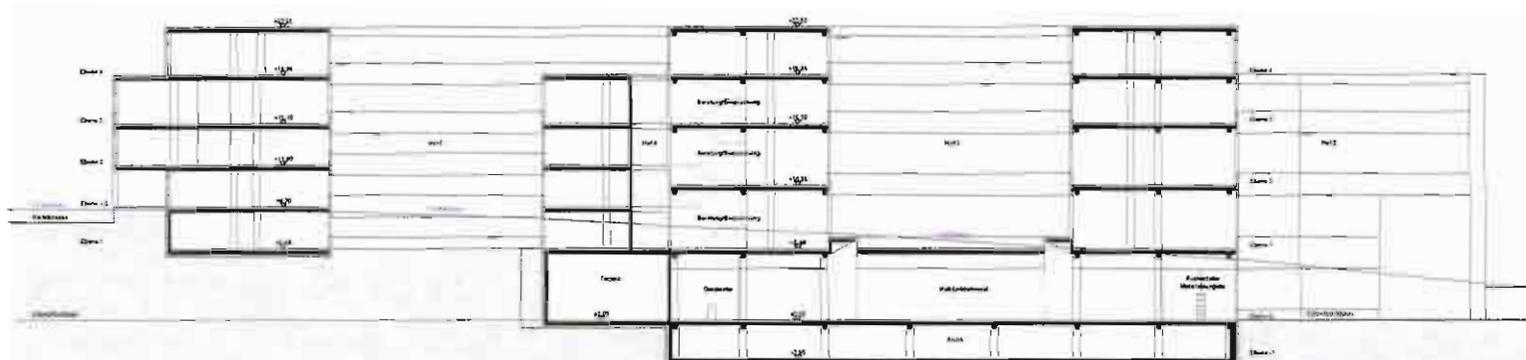
Ansicht Forststrasse



Eingangsansicht Rädelsstrasse



Hofansicht



Längsschnitt

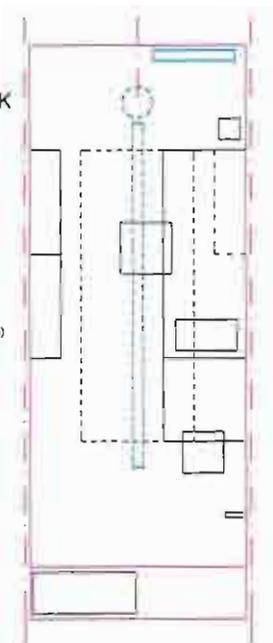


**AP 11m<sup>2</sup>**

**SB EZ / SK / AZ-PK**

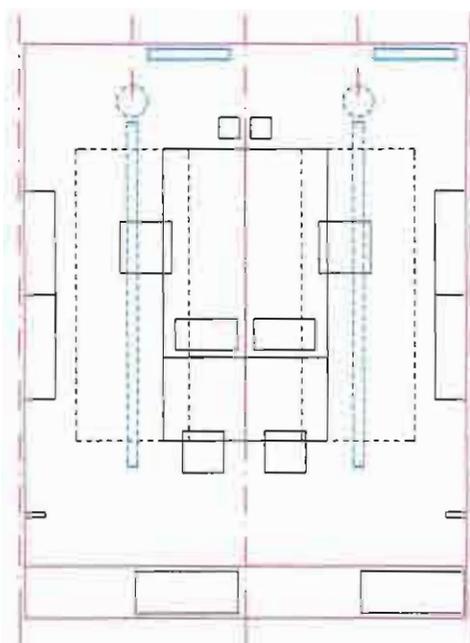
Ausstattung:  
 Bürostuhl  
 Schreibtisch 80x200cm  
 darüber Ablegebord 25x100cm  
 Besucherstuhl  
 Besuchertisch 80x80cm  
 Caddy unter Tisch  
 2 Sidebord je ZOH 100cm  
 Garderobenhaken  
 Papierkorb

opt:  
 Schrank 70H (ca. 100x225x40cm)



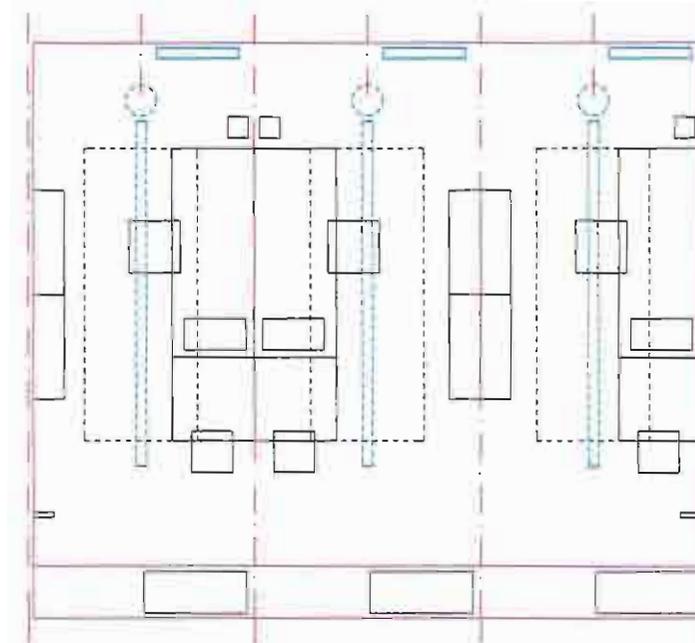
**2 AP 22m<sup>2</sup>**

**SB DZ**



**3 AP 33m<sup>2</sup>**

**SB 3-Z**



**Sabine Gläser**

**Von:** BOLWIN | WULF Architekten \_ LaVola <lavola@bolwinwulf.de>  
**Gesendet:** Freitag, 19. November 2010 11:29  
**An:** Seifert, Henry; Constanze Pestel; Peter Plohmann; Ernst, Andreas;  
Scharfschwerdt, Stephan; Meißner Helmut; 1.beigeordneter@vogtlandkreis.de  
Stahlhoven, Michael; Schoppe, Markus; Nina Klitzke; Lehmann, Klaus-Peter  
**Cc:**  
**Betreff:** LaVola: Kosten und Fazit  
**Anlagen:** 101119\_lavola\_KOBE\_indexG\_anlagen.zip; 101119\_lavola\_KOBE\_indexG.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie gewünscht erhalten Sie unseren letzten Stand zur Kostenberechnung zu Ihrer Verfügung, sowie die zugehörigen Einzelaufstellungen der verschiedenen Kostengruppen. Wie Sie sehen konnten wir gegenüber dem letzten Stand etwa eine halbe Mio€ einsparen. Das ebenfalls in der Anlage beigefügte Raumprogramm mit unserem Soll-Ist-Abgleich stellt die vergrößerte Archivfläche gleichzeitig als Soll-Fläche dar.

**Gesamtkosten Gebäude = 32.639.569€ brutto** (gesamtes Raumprogramm incl. Unvorhergesehenem, ohne Ausstattung)

**BGF = 21.670qm**

**Gesamtkosten/qm BGF = 1.506€ brutto** (Neubau und Altbau)

**Gesamtkosten/qm BGF = 1.630€ brutto** (Neubau)

**erforderliche Reduktion der BGF = 2846qm** (um 28Mio€ zu erreichen)

**erforderliche Reduktion der AP-Module = 148** (um 28Mio€ zu erreichen)

Bei Rückfragen sind wir heute den ganzen Tag erreichbar. Ansonsten werden wir jetzt wie besprochen die Präsentationsunterlagen vorbereiten und Dienstag früh übermitteln.

Mit besten Grüßen

Thomas Bolwin

--

**BOLWIN | WULF Architekten Partnerschaft**

Nürnberger Strasse 8  
10787 Berlin  
fon +49. 30. 887 280 90  
fax +49. 30. 887 280 920  
kontakt@bolwinwulf.de  
www.bolwinwulf.de

## Lavola

### Kostenberechnung Stand 19.11.2010 IndexG

|  |  | brutto incl. 19%MWSt. | Zuschlag für UV | UV                 | Gesamt              |
|--|--|-----------------------|-----------------|--------------------|---------------------|
| <b>Bauwerk gesamtes Raumprogramm</b>             |  |                       |                 |                    |                     |
| KG200  | (GUB nach separater Kostenaufstellung)                 | 523.137 €             | 5,0%            | 27.534 €           |                     |
|  | (ZWP nach separater Kostenaufstellung)                 | 301.000 €             | 10,0%           | 30.100 €           |                     |
| Summe  |  | 824.137 €             |                 | 57.634 €           |                     |
| KG300  | (BW nach separater Kostenaufstellung)                  | 17.519.243 €          | 3,5%            | 613.173 €          |                     |
| KG400  | (ZWP nach separater Kostenaufstellung)                 | 6.978.700 €           | 3,0%            | 209.361 €          |                     |
| KG500  | (LA nach separater Kostenaufstellung)                  | 379.398 €             | 10,0%           | 37.940 €           |                     |
|  | (ZWP nach separater Kostenaufstellung)                 | 142.250 €             | 0,0%            | 0 €                |                     |
| Summe  |  | 521.648 €             | 0,0%            | 37.940 €           |                     |
| KG700  | (nach Angabe Drees&Sommer)                             | 5.782.234 €           |                 | 95.500 €           |                     |
| <b>Zwischensumme Bauwerk KG 200-500/700</b>      |  | <b>31.625.962 €</b>   |                 | <b>1.013.608 €</b> | <b>32.639.569 €</b> |
| <b>Ausstattung</b>                               |  |                       |                 |                    |                     |
| KG600  | Loses Mobiliar incl. Zentr. und dezent. Sonderflächen  | 1.711.900 €           | 2,0%            | 34.238 €           |                     |
|  | ZWP: Medientechnik, Medienausstattung                  | 209.400 €             | 0,0%            | 0 €                |                     |
|  | Beschilderung/Leitsystem pauschal 0,4% von KG300       | 70.077 €              | 0,0%            | 0 €                |                     |
| Zwischensumme                                    |  | 1.991.377 €           |                 | 34.238 €           |                     |
| KG700  | (nach Angabe Drees&Sommer)                             | 281.457 €             |                 | 4.500 €            |                     |
|  | zzgl. Ausstattung TGA über T-Systems (nach Angabe LRA) | 700.000 €             | 0,0%            | 0 €                |                     |
| <b>Gesamtkosten Ausstattung KG 600 incl. BNK</b> |  | <b>2.972.834 €</b>    |                 | <b>38.738 €</b>    | <b>3.011.572 €</b>  |

## ARGE LaVola

Arbeitsgemeinschaft Planung  
Landratsamt Vogtlandkreis

### Um- und Ergänzungsbau am ehemaligen Kaufhaus Horten Plauen zum neuen Verwaltungssitz des Vogtlandkreises >>Themenpapier zu Entwurf und Kostenberechnung

ARGE LaVola  
Technische Geschäftsführung  
Bolwin Wulf  
Architekten Partnerschaft  
Nürnberger Strasse 8  
10767 Berlin  
T: +49.30. 887 280 90  
e: lavola@bolwinwulf.de  
s: www.bolwinwulf.de

#### Das Landratsamt im Bestand mit Ergänzungsbauten

- die Kosten des vorliegenden Entwurfes bilden das gesamte Raumprogramm incl. aller erforderlichen Nebennutzflächen, Technikflächen und Konstruktionsflächen ab (Programmfläche zzgl. etwa 21%)
- die ARGE ist aufgrund der Zuverlässigkeit dieser Zahlen bereit, diese vertraglich als Kostenobergrenze im Rahmen ihrer planerischen Zuständigkeit festschreiben zu lassen

#### Allgemeine Aspekte

Stets unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit sind verschiedene weitere Aspekte zu benennen

- günstige Fertigbau-Hersteller können sich auch bei dem vorliegenden Entwurf mit umfangreichen Ergänzungsbauten dem Wettbewerb stellen
- Sanierung statt Neubau ermöglicht den Erhalt wertvoller Bausubstanz in Sachsen's Innenstädten
- der Kreis sollte mit seinem Vorgehen die Stadtentwicklung der Gemeinden unterstützen
- das Baudenkmal „Horten-Kaufhaus“ bietet für das Landratsamt die Möglichkeit einer einmaligen, identitätsgebenden Erscheinung
- Erhalt ist auch ökologische Gebot, allein der Erhalt des Rohbaus bedingt eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emmission von 645 to (dies entspr. 261.200 l Öl)

Aufgestellt Berlin, den 23.November 2010

1)

| Kostenübersicht     | Planung             | Faktor | Kosten neu          |
|---------------------|---------------------|--------|---------------------|
| Kosten Parkhaus     | 2.500.000 €         | 1      | 2.500.000 €         |
| Kosten Ausstattung  | 3.011.600 €         | 1      | 3.011.600 €         |
| Kosten Baumaßnahme  | 32.639.600 €        | 1      | 32.639.600 €        |
| <b>Gesamtkosten</b> | <b>38.151.200 €</b> |        | <b>38.151.200 €</b> |

2)

| Gesamtkosten                                   |           | 38.151.200 €        |
|--|-----------|---------------------|
| Eigenmittel der Stadt Plauen                   | 2012/2013 | 7.083.330 €         |
| geplante Finanzhilfen Städtebauförderung       | 2012-2015 | 10.000.000 €        |
| <b>verbleibender Kreditfinanzierungsbedarf</b> |           | <b>21.067.870 €</b> |

3) Verteilung auf die Jahre

| Jahr          | Kosten              | EM Plauen          | Städtebau           |
|---------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 2010          | 1.500.000 €         | 0 €                | 0 €                 |
| 2011          | 8.031.000 €         | 0 €                | 0 €                 |
| 2012          | 23.000.000 €        | 5.938.330 €        | 6.000.000 €         |
| 2013          | 5.620.200 €         | 1.145.000 €        | 2.104.000 €         |
| 2014          | 0 €                 | 0 €                | 850.000 €           |
| 2015          | 0 €                 | 0 €                | 1.046.000 €         |
| <b>Gesamt</b> | <b>38.151.200 €</b> | <b>7.083.330 €</b> | <b>10.000.000 €</b> |

i.O.

4) Übersicht Kosten und Finanzierung

| Ausgaben                                 | 2010         | 2011         | 2012          | 2013         | 2014       | 2015         | Gesamt        |
|--|--------------|--------------|---------------|--------------|------------|--------------|---------------|
| Baukosten in den Jahren                  | -1.500.000 € | -8.031.000 € | -23.000.000 € | -5.620.200 € | 0 €        | 0 €          | -38.151.200 € |
| <b>Einnahmen</b>                         |              |              |               |              |            |              |               |
| Eigenmittel der Stadt Plauen             | 0 €          | 0 €          | 5.938.330 €   | 1.145.000 €  | 0 €        | 0 €          | 7.083.330 €   |
| geplante Finanzhilfen Städtebauförderung | 0 €          | 0 €          | 6.000.000 €   | 2.104.000 €  | 850.000 €  | 1.046.000 €  | 10.000.000 €  |
| SAB-Infrastrukturprogramm Förderdarlehen | 1.500.000 €  | 8.031.000 €  | 0 €           | 0 €          | 0 €        | 0 €          | 9.531.000 €   |
| SAB-Kreditrahmen                         | 0 €          | 0 €          | 11.061.670 €  | 2.371.200 €  | -850.000 € | -1.046.000 € | 11.536.870 €  |
| <b>Finanzierungssaldo</b>                | <b>0 €</b>   | <b>0 €</b>   | <b>0 €</b>    | <b>0 €</b>   | <b>0 €</b> | <b>0 €</b>   | <b>0 €</b>    |

5) Kreditfinanzierung

| Einzelarlehnen                  |                     | Auszahlung          | Laufzeit  |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|-----------|
| SAB-Infrastrukturprogramm       | Förderdarlehen 2010 | 1.500.000 €         | 2010/2011 |
| SAB-Infrastrukturprogramm       | Förderdarlehen 2011 | 8.031.000 €         | 2011      |
| SAB-Kreditrahmen                |                     | 11.536.870 €        | 2012/2013 |
| <b>Summe Kreditfinanzierung</b> |                     | <b>21.067.870 €</b> |           |

Nachrichtlich:

lt. Vereinbarung Lkr. - St. PL "Auslobung RealisierungsWBW"

ber. erl. EM Lkr. 143,4 T€

EM St. PL 66,7 T€

FM 133,3 T€

und damit nicht Bestandteil der Bausumme.

Anlage 4



1) **Kostenübersicht**

|                     | Planung             | Faktor | Kosten neu          |
|---------------------|---------------------|--------|---------------------|
| Kosten Parkhaus     | 3.000.000 €         | 1      | 3.000.000 €         |
| Kosten Ausstattung  | 3.011.600 €         | 1      | 3.011.600 €         |
| Kosten Baumaßnahme  | 37.951.100 €        | 1      | 37.951.100 €        |
| <b>Gesamtkosten</b> | <b>43.962.700 €</b> |        | <b>43.962.700 €</b> |

2) **Gesamtkosten**

|  |           |  | 43.962.700 €        |
|--|-----------|--|---------------------|
| Eigenmittel der Stadt Plauen                   | 2012/2013 |  | 7.083.330 €         |
| geplante Finanzhilfen Städtebauförderung       | 2012-2015 |  | 10.000.000 €        |
| <b>verbleibender Kreditfinanzierungsbedarf</b> |           |  | <b>26.879.370 €</b> |

3) **Verteilung auf die Jahre**

| Jahr          | Kosten              | EM Plauen          | Städtebau           |
|---------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 2010          | 1.500.000 €         | 0 €                | 0 €                 |
| 2011          | 8.031.000 €         | 0 €                | 0 €                 |
| 2012          | 27.250.000 €        | 5.938.330 €        | 6.000.000 €         |
| 2013          | 7.181.700 €         | 1.145.000 €        | 2.104.000 €         |
| 2014          | 0 €                 | 0 €                | 850.000 €           |
| 2015          | 0 €                 | 0 €                | 1.046.000 €         |
| <b>Gesamt</b> | <b>43.962.700 €</b> | <b>7.083.330 €</b> | <b>10.000.000 €</b> |

i.O.

4) **Übersicht Kosten und Finanzierung**

| Ausgaben                                 | 2010         | 2011         | 2012          | 2013         | 2014       | 2015         | Gesamt        |
|--|--------------|--------------|---------------|--------------|------------|--------------|---------------|
| Baukosten in den Jahren                  | -1.500.000 € | -8.031.000 € | -27.250.000 € | -7.181.700 € | 0 €        | 0 €          | -43.962.700 € |
| <b>Einnahmen</b>                         |              |              |               |              |            |              |               |
| Eigenmittel der Stadt Plauen             | 0 €          | 0 €          | 5.938.330 €   | 1.145.000 €  | 0 €        | 0 €          | 7.083.330 €   |
| geplante Finanzhilfen Städtebauförderung | 0 €          | 0 €          | 6.000.000 €   | 2.104.000 €  | 850.000 €  | 1.046.000 €  | 10.000.000 €  |
| SAB-Infrastrukturprogramm Förderdarlehen | 1.500.000 €  | 8.031.000 €  | 0 €           | 0 €          | 0 €        | 0 €          | 9.531.000 €   |
| SAB-Kreditrahmen                         | 0 €          | 0 €          | 15.311.670 €  | 3.932.700 €  | -850.000 € | -1.046.000 € | 17.348.370 €  |
| <b>Finanzierungssaldo</b>                | <b>0 €</b>   | <b>0 €</b>   | <b>0 €</b>    | <b>0 €</b>   | <b>0 €</b> | <b>0 €</b>   | <b>0 €</b>    |

5) **Kreditfinanzierung**

| Einzeldarlehen                                | Auszahlung          | Laufzeit  |
|---|---------------------|-----------|
| SAB-Infrastrukturprogramm Förderdarlehen 2010 | 1.500.000 €         | 2010/2011 |
| SAB-Infrastrukturprogramm Förderdarlehen 2011 | 8.031.000 €         | 2011      |
| SAB-Kreditrahmen                              | 17.348.370 €        | 2012/2013 |
| <b>Summe Kreditfinanzierung</b>               | <b>26.879.370 €</b> |           |

Nachrichtlich:

lt. Vereinbarung Lkr. - St. Pl. "Auslobung RealisierungsWBW"

ber. erl. EM Lkr. 143,4 T€

EM St. PL 66,7 T€

FM 133,3 T€

und damit nicht Bestandteil der Bausumme.



## Anlage 6:

# Fortgeschriebene Kostenbetrachtung für den Vogtlandkreis bei Zentralisierung der Verwaltung durch Neubau in Plauen

(Stand: 19.11.2010 )

**Das Gebäude Plauen, Neundorfer Straße 94 wird unbefristet als Verwaltungsgebäude für die Kreisverwaltung weitergenutzt. Für dieses Objekt kann keine Kostenersparnis angesetzt werden.**

Die möglichen Kosteneinsparungen für den Vogtlandkreis bei Zentralisierung der Verwaltung wurden in den vergangenen Jahren mehrmals geprüft.

Zwischenzeitlich hat sich die Situation erneut geändert. Durch die Zentralisierung des Kreis- und Verwaltungsarchivs in Oelsnitz fallen die ehemaligen dezentralen Archivstandorte weg. Darüber hinaus wurden zwischenzeitlich aus verschiedenen Gründen, nicht zuletzt der ständigen Personalreduzierung in den vergangenen Jahren, auch weitere Dienstgebäude aufgegeben.

Auch wurden die ehemaligen Außenstellen der einzelnen Fachämter aufgegeben, zum Teil sind die Ämter zwar nach wie vor im Vogtland dezentral angesiedelt, die einzelnen Ämter aber weitestgehend an einen Ort bzw. in einen Dienstgebäude untergebracht. Eine Reihe von Fachbereichen sind inzwischen; bedingt durch die notwendige Unterbringung von Personal in Umsetzung des Gesetzes zur Funktional- und Kreisgebietsreform, nach Plauen umgezogen.

Die Zahl der Mitarbeiter hat sich durch die Verwaltungsreform in Sachen 2008 und dem Wegfall der Kreisfreiheit der Stadt Plauen und den daraus resultierenden Personalübergang vom Land Sachsen und der Stadt Plauen auf den Vogtlandkreis nahezu verdoppelt. Daraus resultieren eine Reihe weitere angemietete Dienstgebäude vorrangig in Plauen. Unter diesen Aspekt muss auch der Dezentralitätszuschlag beim Personal neu untersucht werden.

Die Verwaltung des Vogtlandkreises ist in den nachfolgenden Dienstgebäuden tätig :

|  |   |            |
|--|---|------------|
| Plauen, Neundorfer Straße 96                             | - | Eigentum   |
| Plauen, Neundorfer Straße 94                             | - | Eigentum   |
| Plauen, Reichenbacher Straße 34 (Kraftfahrzeugzulassung) | - | Mietobjekt |
| Plauen, Unterer Graben 1 (Rathaus)                       | - | Mietobjekt |
| Plauen, Europaratstraße 4                                | - | Mietobjekt |
| Plauen, Europaratstraße 19                               | - | Mietobjekt |
| Plauen, Bahnhofstraße 42-48                              | - | Mietobjekt |
| Plauen, Dobenastraße 9                                   | - | Mietobjekt |
| Plauen, Marktstraße 15                                   | - | Mietobjekt |
|  |   |            |
| Reichenbach, Postplatz 3 / Bahnhofstraße 6               | - | Mietobjekt |
| Reichenbach, Marienstraße 1                              | - | Mietobjekt |
|  |   |            |
| Oelsnitz, Schloß Voigtsberg                              | - | Mietobjekt |
| Oelsnitz, Stephanstraße 9                                | - | Eigentum   |
| Adorf, Oelsnitzer Straße 44a (Kraftfahrzeugzulassung)    | - | Mietobjekt |
|  |   |            |
| Auerbach, Bahnhofstraße 8 + 8a                           | - | Eigentum   |
| Auerbach, Bahnhofstraße 10                               | - | Eigentum   |
| Auerbach, Friedrich-Naumann-Straße 3                     | - | Mietobjekt |
| Auerbach, Friedrich-Naumann-Straße 5                     | - | Eigentum   |
| Auerbach, Siegelohplatz 4                                | - | Mietobjekt |
|  |   |            |
| Klingenthal, Kirchstraße (Bürgeramt)                     | - | Mietobjekt |

Bei einer möglichen Zentralisierung der Verwaltung müssen die einzelnen Kostenarten der Verwaltungsgebäude unterschiedlich betrachtet werden.

#### Neubaukosten:

Bei Neubau eines zentralen Landratsamtes (ehemals Horten in Plauen) entstehen für den Vogtlandkreis entweder Kosten für Zinsen und Tilgung bei eigener Finanzierung oder aber Kosten für Miete bzw. Leasing des Objektes bei einem Lebenszyklusmodell. Die Kosten für Miete bzw. Leasing entstehen auch, wenn der Neubau durch einen Dritten ohne Betrachtung des Lebenszyklusmodells errichtet werden würde. Bei einer Lebenszyklusbetrachtung geht der Landkreis davon aus, dass ein Geldmittelfluss nach erfolgreicher Abnahme des Objektes erfolgt. Nach Abstimmung mit der Sächsischen Aufbaubank ist es ebenfalls möglich, die Fördermittel in einer Summe bereitzustellen. Mit dieser Variante würde die Vorfinanzierung durch das bauausführende Unternehmen erfolgen. Nach erfolgreicher Abnahme werden die Abschnitte Planung und Bauausführung beglichen, nur die Betriebskosten sind in monatlichen Raten entsprechend der vereinbarten Laufzeit zu entrichten. Die Verwaltung geht davon aus, dass der Kreistag dieses Modell ablehnt, da HH- und Finanzausschuss sowie Hauptausschuss keine Empfehlung gegeben haben.

Bei einer konventionellen Herangehensweise entstehen die Kosten nach Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte bzw. Leistungen.

#### Mieten:

Die für einzelne Objekte derzeit gezahlten Mieten können im erheblichen Umfang als Kostenersparnis bei einer Zentralisierung gerechnet werden. Mieten werden derzeit für folgende Objekte gezahlt:

(Angabe der Kaltmiete ohne weitere Kosten, Ergebnisse 2009 bzw. Hochrechnung der vereinbarten Miete, wenn Objekt nicht das gesamte Jahr 2009 genutzt wurde, Beträge auf 10 Euro gerundet)

|  |                 |
|--|-----------------|
| Plauen, Unterer Graben 1 (Rathaus)         | 87.330,00 Euro  |
| Plauen, Europaratstraße 4                  | 11.080,00 Euro  |
| Plauen, Europaratstraße 19                 | 163.190,00 Euro |
| Plauen, Bahnhofstraße 42-48                | 211.330,00 Euro |
| Plauen, Dobenastraße 9                     | 1.480,00 Euro   |
| Plauen, Marktstraße 15                     | 2.560,00 Euro   |
| Plauen, Reichenbacher Str. 34              | 38.400,00 Euro  |
| Reichenbach, Postplatz 3 / Bahnhofstraße 6 | 78.210,00 Euro  |
| Reichenbach, Marienstraße 1                | 13.200,00 Euro  |
| Oelsnitz, Schloß Voigtsberg                | 112.490,00 Euro |
| Adorf, Oelsnitzer Straße 44a               | 61.200,00 Euro  |
| Auerbach, Siegelohplatz 4                  | 9.000,00 Euro   |
| Auerbach, Friedrich-Naumann-Str. 3         | 19.430,00 Euro  |
| Klingenthal, Kirchstraße (Bürgeramt)       | 4.710,00 Euro   |

Insgesamt werden jährlich 813.610,00 Euro an Miete gezahlt. Die Objekte Plauen, Reichenbacher Straße 34, Reichenbach, Marienstraße 1, Adorf, Oelsnitzer Straße 44a und Auerbach, Friedrich-Naumann-Straße 5 (alle Kfz.-Zulassungsstellen, außer Auerbach alle Objekte gemietet, Gesamtkaltmiete: 112.800,00 Euro) sowie das Bürgeramt in Klingenthal und Schloß Voigtsberg (Archiv) werden auch nach einer Zentralisierung weiterbestehen.

Insofern sind nur **583.610,00** Euro der Mietkosten als Kostenersparnis zu rechnen.

#### Instandsetzung:

Die im Eigentum des Vogtlandkreises befindlichen Objekte bedürfen im Falle einer Weiterführung einer dezentralen Lösung einer Instandsetzung, die aus Gründen einer

beschlussseitig vorliegenden Zentralisierung in den letzten Jahren nicht durchgeführt wurde. Sollen die Objekte aber dezentral weitergenutzt werden, werden diese Maßnahmen fällig. Für das Objekt Plauen, Neundorfer Straße 94 kann keine Einsparung angesetzt werden.

Als Kosten fallen in den Objekten an:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Plauen, Neundorfer Straße 96         | 5.815.000,00 Euro |
| Oelsnitz, Stephanstraße 9            | 2.178.000,00 Euro |
| Auerbach, Bahnhofstraße 8/8a         | 1.116.000,00 Euro |
| Auerbach, Bahnhofstraße 10           | 723.000,00 Euro   |
| Auerbach, Friedrich-Naumann-Straße 5 | 685.000,00 Euro   |

In der Summe sind das 9.832.000,00 Euro (ohne Friedrich-Naumann-Str. 5). Für den Fall, dass der Neubau nicht realisiert werden sollte, ist auch davon auszugehen, dass die notwendigen Instandsetzungen in der Altbausubstanz ebenfalls nicht sofort ausgeführt werden. Um einen der Neubaufinanzierung vergleichbaren Zeitraum zu betrachten, wird davon ausgegangen, dass die Instandsetzungen weitere 15 Jahre verschoben und dann darlehenfinanziert ausgeführt werden. Für die Rückzahlung des Darlehens werden ebenfalls 15 Jahre veranschlagt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Instandsetzungssumme jährlich um 1 % steigt und für die Darlehen 3,5 % Zinsen gezahlt werden müssen. Um vergleichbar zu bleiben, werden die Kreditkosten für die ursprüngliche Summe von 9.832.000,00 Euro und nicht für die in 15 Jahren aufgelaufene Summe von 11.306.800,00 Euro berechnet. Die Gesamtsumme für alle Instandsetzungen beträgt dann 14.059.760,00 Euro für einen Zeitraum von 30 Jahren. Für den Vergleich sind jährlich **468.660,00 Euro** zu berücksichtigen. Diese Kosten fallen nicht oder nur in geringerer Höhe an, wenn die Objekte verkauft werden.

#### Erlöse aus dem Verkauf von landkreiseigenen Objekten

Bei einer Zentralisierung der Verwaltung in einem Neubau in Plauen (ehemals Horten) können landkreiseigene Gebäude verkauft werden.

Folgende Objekte könnten verkauft werden:

Plauen, Neundorfer Straße 96  
Auerbach, Bahnhofstraße 8/8a  
Auerbach, Bahnhofstraße 10  
Auerbach, Friedrich-Naumann-Straße 5  
Auerbach, Robert-Blum-Straße 15

Die Gebäude Auerbach, Robert-Blum-Straße 15 und Schulstraße 2 wurden im Rahmen der Funktional- und Kreisgebietsreform bereits leer gezogen, die Schulstraße wurde abgerissen.

Ein Interesse am Verkauf dieser Gebäude wurde bisher nicht geprüft. Es kann daher keine Aussage getroffen werden, ob diese Gebäude verkauft werden können und welche Verkaufserlöse zu erzielen sind. In Anbetracht der zu erwartenden hohen Instandsetzungskosten für eine Weiternutzung für die eigene Verwaltung und eines angespannten Marktes sind keine herausragenden Ergebnisse zu erzielen. Diese Position fließt deshalb in die Einsparmöglichkeiten nicht ein.

#### Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten fallen natürlich auch bei Zentralisierung an, sollten aber bei einem neu hergerichteten Gebäude deutlich geringer ausfallen als bei den derzeitigen Gebäuden.

Für eine Abschätzung der Instandhaltungskosten im Neubau kann mit jährlich 5,00 Euro pro m<sup>2</sup> gerechnet werden (12.889m<sup>2</sup> x 5,00 Euro), ergibt eine Summe von 64.445 Euro.

Die vorliegenden Zahlen des Haushaltjahres 2009 sind nur bedingt aussagekräftig, da aufgrund der beschlusseitig vorliegenden Zentralisierung nur dringendst notwendige Instandhaltungen durchgeführt werden können. Die Einsparpotentiale liegen also perspektivisch deutlich höher.

2009 wurden folgende Leistungen in der Instandhaltung erbracht:

(Gebäude mit weniger als 100,00 Euro Kosten der Instandhaltung im Jahr werden in der folgenden Aufstellung nicht berücksichtigt.)

|  |               |
|--|---------------|
| Plauen, Neundorfer Straße 94               | 7.240,00 Euro |
| Plauen, Reichenbacher Str. 34              | 1.470,00 Euro |
| Reichenbach, Postplatz 3 / Bahnhofstraße 6 | 1.220,00 Euro |
| Reichenbach, Marienstraße 1                | 1.000,00 Euro |
| Oelsnitz, Stephanstraße 9                  | 5.520,00 Euro |
| Adorf, Oelsnitzer Straße 44a               | 2.750,00 Euro |
| Auerbach, Bahnhofstraße 8 + 8a             | 1.520,00 Euro |
| Auerbach, Bahnhofstraße 10                 | 1.920,00 Euro |
| Auerbach, Friedrich-Naumann-Straße 5       | 1.530,00 Euro |

Für weitere Mietobjekte sind im Haushaltplan 2010 vorgesehen:

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Plauen, Europaratstraße 19   | 4.700,00 Euro |
| Plauen, Europaratstraße 4    | 3.500,00 Euro |
| Plauen, Bahnhofstraße 42/48  | 3.500,00 Euro |
| Plauen, Unterer Graben 1     | 2.600,00 Euro |
| Auerbach, Fr.-Naumann-Str. 3 | 3.400,00 Euro |

Die Gesamtinstandhaltungskosten 2009 belaufen sich auf 41.870,00 Euro. Die Gegenüberstellung von 64.000 Euro Instandhaltung im Neubau zu 41.870 Euro in den Altbauten (bei größerer Fläche aufgrund höherer Personalzahl) zeigt, dass diese Positionen nicht verglichen werden können, rechnerisch kostet der Neubau 22.130 Euro mehr. Das ist nur damit zu erklären, dass notwendige Instandsetzung nicht durchgeführt wird. Legt man den gleichen Maßstab wie bei einem Neubau an, dann müsste die Instandhaltung für die 14.109 m<sup>2</sup> der Altbauten mindestens 70.000,00 Euro erfordern. Unabhängig von den Zahlen für 2009 ist in dieser Position mindestens eine Ersparnis von **5.500,00 Euro** anzusetzen.

#### Allgemeine Bewirtschaftungskosten:

Hier werden alle sonstigen Bewirtschaftungskosten (Fernwärme, Gas, Elektroenergie, Reinigung u.a.) zusammengefasst. Diese Kosten fallen natürlich auch bei einer Zentralisierung an.

Allerdings bestehen durch moderne Heizungs- und Beleuchtungssysteme und größere Abnahmemengen an einen Standort durchaus Einsparmöglichkeiten, die realistischweise mit 30 % der derzeitigen Kosten angenommen werden können.

Im Jahre 2009 fielen in der Verwaltung des Vogtlandkreises für diesen Bereich folgende Kosten in den Objekten an, sofern Gebäude noch nicht das gesamte Jahr genutzt wurden, werden die Planzahlen 2010 zugrunde gelegt:

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Plauen, Neundorfer Straße 96    | 108.000,00 Euro     |
| Plauen, Reichenbacher Straße 34 | 30,00 Euro          |
| Plauen, Europaratstr. 19        | 77.440,00 Euro      |
| Plauen, Europaratstr. 4         | 55.500,00 Euro k.A. |

|  |                     |
|--|---------------------|
| Plauen, Bahnhofstr. 42/48                  | 83.250,00 Euro      |
| Plauen, Unterer Graben 1                   | 80.000,00 Euro k.A. |
| Plauen, Marktstraße 15                     | 1.290,00 Euro       |
| Plauen, Dobenastraße 9                     | 1.840,00 Euro       |
| Reichenbach, Postplatz 3 / Bahnhofstraße 6 | 67.980,00 Euro      |
| Reichenbach, Marienstraße 1                | 4.770,00 Euro       |
| Oelsnitz, Stephanstraße 9                  | 60.030,00 Euro      |
| Oelsnitz, Schloß Voigtsberg                | 20.940,00 Euro      |
| Adorf, Oelsnitzer Straße 44a               | 10.950,00 Euro      |
| Auerbach, Bahnhofstraße 8 + 8a             | 31.170,00 Euro      |
| Auerbach, Bahnhofstraße 10                 | 26.020,00 Euro      |
| Auerbach, Friedrich-Naumann-Straße 5       | 15.920,00 Euro      |
| Auerbach, Fr.-Naumann-Str. 3               | 20.300,00 Euro k.A. |

*(k.A.: noch keine abschließenden Abrechnungen, verwendet wurden Planzahlen; in der Summe für die Europaratstraße 4 sind die geplanten Kosten für die Europaratstraße 9 enthalten, die nach Umzug des Jugendamtes jetzt in Oelsnitz anfallen.)*

Die Gesamtkosten für die Bewirtschaftung der Objekte beliefen sich auf 665.430,00 Euro. Eingespart werden können 35 % dieser Summe, das sind ca. 232.900,00 Euro. Eine Einsparung von 35 % sollte nach Instandsetzung auch für Haus II (14.300,00 von 40.950,00 Euro) möglich sein. Diese Summe kommt zu den 232.900,00 Euro hinzu, die Gesamtersparnis beträgt damit **247.200,00 Euro**.

#### Kosten für Datenleitungen und Kommunikation:

Die Positionen Datenleitungen und Kommunikation lassen sich nicht trennen, da über Datenleitungen auch erhebliche Teile der innerbetrieblichen Kommunikation abgewickelt werden. Die Gesamtkosten betragen 2009 insgesamt 836.550,00 Euro (Fernmeldegebühren, Fernmeldegebühren EDV, Wartung usw.). Durch den weitestgehenden Wegfall der Datenleitungen zu den Außenstellen und einzelnen Dienstgebäuden ergibt sich ein Einsparpotential in Höhe von mindestens 25 %, ca. **210.000,00 Euro** jährlich.

#### Kosten für Fuhrpark und Dienstfahrzeuge:

Eine analoge Situation ergibt sich bei den Kosten für Fuhrpark und Dienstfahrzeuge (ohne Personalkosten). Die Gesamtkosten betragen 2009 insgesamt 290.860,00 Euro. Es wird eingeschätzt, dass sich durch den Wegfall der allermeisten Außenstellen 30 % der Kosten, das sind ca. **87.260,00 Euro** jährlich, einsparen lassen.

#### Personalkosten:

In den letzten Untersuchungen wurden den Fachabteilungen, die über verschiedene Dienstorte verteilt waren, ein Dezentralitätsbonus wie folgt zugeteilt:

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Haupt- und Personalamt | 5 VbE         |
| Verkehrsamt            | 5 VbE         |
| Ordnungsamt            | 1 VbE         |
| Jugendamt              | 6 VbE         |
| Sozialamt              | 2 VbE.        |
| Gesamt:                | <b>19 VbE</b> |

Durch weitere Zentralisierung einzelner Fachbereiche kann diese Zahl reduziert werden, der personelle Mehraufwand durch Dezentralität wird derzeit wie folgt eingeschätzt:

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Haupt- und Personalamt | 5 VbE |
|------------------------|-------|

|                |               |
|----------------|---------------|
| Verkehrsamt    | 5 VbE         |
| Ordnungsamt    | 1 VbE         |
| Jugendamt      | 2 VbE         |
| Sozialamt      | 1 VbE         |
| <b>Gesamt:</b> | <b>14 VbE</b> |

Nach erfolgter Zentralisierung wird eingeschätzt, dass noch zwei VbE zusätzlich für die Betreuung der dann verbleibenden Kfz.-Zulassungsstellen als Außenstellen sowie der Beschäftigten in den Sozialräumen und 0,5 VbE für die Betreuung des Gebäudes Neundorfer Straße 94 benötigt werden.

Als Mehraufwand durch Dezentralität müssen demnach noch 11,5 VbE in Ansatz gebracht werden. Bei durchschnittlichen Lohnkosten pro VbE in Höhe von 40.000,00 Euro ergeben sich Einsparpotentiale im Bereich Personalkosten von **460.000,00 Euro** jährlich.

**Insgesamt lassen sich mit der Zentralisierung der Verwaltung pro Jahr einsparen:**

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Miete:                              | 583.610,00 Euro  |
| Kosten für Instandsetzung           | 468.660,00 Euro  |
| Kosten für Instandhaltung:          | 5.500,00 Euro    |
| Bewirtschaftung der Objekte:        | 247.200,00 Euro  |
| Kosten Datenleitungen/Kommunikation | 210.000,00 Euro  |
| Kosten Fuhrpark/Dienstfahrzeuge     | 87.260,00 Euro   |
| Personalkosten:                     | 460.000,00 Euro. |

Von den genannten Kostenarten werden Mieten, die Kosten für Instandhaltung, die Kosten für Datenleitungen und Kommunikation sowie die Kosten aus Fuhrpark und Dienstfahrzeugen mit Einzug der Verwaltung in den Neubau wirksam, die Einsparungen aus Instandsetzung und Personalreduzierung mit einiger Verzögerung.

Der Einsparbetrag wird gemindert um die Kosten für die Erbbaupacht, die der Vogtlandkreis an die Stadt Plauen zahlen muss.

Die Kosten betragen 34.200,00 Euro für das Gebäude Horten und 8.888,00 Euro für die Flächen des Parkhauses, insgesamt also **43.088,00 Euro** jährlich.

**Abzüglich der Erbbaupacht ergibt sich insgesamt ein Einsparpotential in Höhe von ca. 2.019.140,00 Euro jährlich.**

Rechnerisch nicht berücksichtigt wurden Einsparmöglichkeiten bei einer Zentralisierung der Zulassungsstellen, die Zinsen bei fremdfinanzierter Instandsetzung eigener Gebäude und mögliche Erlöse aus dem Verkauf kreiseigener Gebäude, ggf. zu mindern um anfallende Kosten zur Durchsetzung der Verkehrssicherungspflicht eigener Gebäude.

Die Positionen Instandhaltung, Bewirtschaftung, Datenleitungen/Kommunikation und Fuhrpark/Fahrzeuge sind vorsichtig geschätzt. Hier sind in der Praxis höhere Einsparungen zu erwarten.

Nicht zuletzt gibt es weitere Einsparmöglichkeiten, die aber seriös nicht zu beziffern sind, etwa der Wegfall von Dienstreisen zwischen den Außenstellen, die Breitstellung von Fachliteratur oder Gesetzblättern (zentral wird weniger gebraucht) oder die Bereitstellung notwendiger vor allem großformatiger Druck- und Kopiertechnik, die an zentraler Stelle ebenfalls in geringerer Zahl eingesetzt werden muss.

Insgesamt ist die Kostenersparnis bei Zentralisierung als Minimum anzusehen, die Einsparungen bei der praktischen Umsetzung sollten deutlich höher sein.



STAATSMINISTERIUM  
DES INNERN



Freistaat  
SACHSEN

# Städtebauliche Vereinbarung

zwischen  
dem Sächsischen Staatsministerium des Innern,  
dem Vogtlandkreis  
und  
der Stadt Plauen

zur Sanierung des denkmal-  
geschützten ehemaligen Horten-  
Kaufhauses

## Städtebauliche Vereinbarung zur Sanierung des denkmalgeschützten ehemaligen Horten-Kaufhauses in Plauen

Der Landkreis des 2008 durch die Kreisgebietsreform neu geschaffenen Vogtlandkreises denkmalgeschützten ehemaligen Horten-Kaufhaus in Plauen seinen künftigen Sitz. Damit kann das sich an exponierter städtebaulicher Lage befindliche Gebäude nach denkmalgerechter Erneuerung wieder einer langfristigen Nutzung zugeführt werden. Die Städtebauliche Interesse an einer Reaktivierung alter Bausubstanz und eine sinnvolle Nutzung können damit nachhaltig verknüpft werden.

Für die Gesamtfinanzierung der geplanten Baumaßnahme „Landratsamt Vogtlandkreis auf Grund der noch nicht abgeschlossenen Beratung über die Ausstattung der Programms Städtebauförderung beim Bund eine vollständige förderseitige Absicherung der den Unterstützung nicht zugesichert werden. Der Freistaat Sachsen kann derzeit Finanzhil die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes i. H. v. 6,056 Mio. € bereitstellen. Dav von Gesamtkosten in Höhe von 33,5 Mio. € ausgegangen.

Die Sanierung des denkmalgeschützten ehemaligen Horten-Kaufhauses wird anteilig über Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme Fördergebiet Plauen „Altstadt“ gefördert.

Das Staatsministerium des Innern, die Stadt Plauen und der Vogtlandkreis als Maßnahme vereinbaren daher Folgendes:

Finanzhilfen für diese Gesamtmaßnahme werden anteilig durch Aufstockungen in den Programmjahren 2010 bis 2012 und unterjährig durch Umbewilligungen von Rückgaben an Programmgemeinden (Kassenmittelmanagement) gemäß den Förderbedingungen der Städtebaulichen Erneuerung bereitgestellt. Die Stadt Plauen stellt einen über die erforderlichen Eigenanteile hinausgehenden Beitrag bereit. Hierzu treffen die Stadt und der Landkreis ergänzende Vereinbarung.

Der Freistaat hat jetzt bereits Finanzhilfen in Höhe von 6,056 Mio. € bewilligt.

Für die Realisierung der Maßnahme werden nach gegenwärtigem Stand noch folgende Finanzhilfen benötigt:

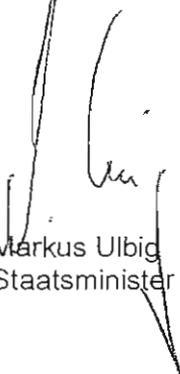
| Groß-Projekt                         | Geplante Gesamtkosten<br>Angaben in T€ | Erforderliche Finanzhilfen (Bund/Land – FH)<br>Angaben in T€ | 2009   |              | 2012     |              | 2013     |              | 2014 |              | I  |
|--------------------------------------|--|--|--------|--------------|----------|--------------|----------|--------------|------|--------------|----|
|                                      |  |  | FH     | Stadt Plauen | FH       | Stadt Plauen | FH       | Stadt Plauen | FH   | Stadt Plauen |    |
| Landratsamt Plauen<br>Inkl. Parkhaus | 33.500,00                              | 10.133,33  | 133,33 | 66,66        | 6.000,00 | 5.938,33     | 2.104,00 | 1.145,00     | 850  |              | 10 |
| Noch benötigte Finanzhilfen          |  |  |        |              | 912,4    |              | 1100,0   |              | 850  |              | 10 |

Das Staatsministerium des Innern wird weitere Finanzhilfen bis zu einem Betrag in Höhe von 3,908 Mio. € in den Programmjahren 2011 und 2012 bei der Aufstellung der Landesprogrammvoranschläge, wenn der Bund entsprechende Finanzhilfen bereitstellt.

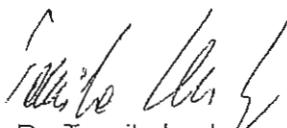
Die Stadt wird ihre Finanzierungsbeiträge vorbehaltlich rechtsaufsichtlicher und haushaltlicher Genehmigungen dem Landkreis zur Verfügung stellen.

Werden die bereitgestellten Fördermittel nicht innerhalb des jeweils vorgesehenen Abgabetermins abgerufen, verfallen sie.

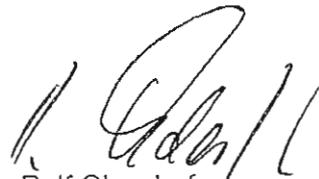
Plauen, den 3. August 2010



Markus Ulbig  
Staatsminister



Dr. Tassilo Lenk  
Landrat



Ralf Oberdorfer  
Oberbürgermeister

Mehrtertigung



An den Bürgermeister der Stadt Plauen  
Herrn Manfred Eberwein  
Geschäftsbereich II  
Unterer Graben 1  
08523 Plauen

Infrastruktur und Städtebau  
Eva Neumann

Tel. 0351 4910-4228  
Fax 0351 4910-4205  
eva.neumann@sab.sachsen.de

Kundennummer 523-003966  
Bitte bei Antworten stets angeben.

Unser Zeichen/Unsere Nachricht vom:  
IS28

Dresden, 10. November 2010

### **Bund-Länder-Programm "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" (SEP)**

**Fördergebiet: Altstadt**

**Vorhaben: Sanierung des ehemaligen Kaufhauses Horten zur Nutzung als zentrales Landratsamt des Vogtlandkreises**

**hier: förderrechtliche Zustimmung**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir beziehen uns auf den Antrag der Stadt Plauen vom 24. September 2010 auf förderrechtliche Zustimmung zur Einzelmaßnahme

#### **Umbau und Sanierung des denkmalgeschützten ehemaligen Kaufhauses Horten zur Nutzung als zentrales Landratsamt durch den Vogtlandkreis.**

Zur Beurteilung der Baumaßnahme liegen uns folgende Unterlagen vor:

- Antrag der Stadt auf förderrechtliche Zustimmung vom 24.09.2010 (Posteingang bei der SAB am 19.10.2010);
- Städtebauliche Vereinbarung zwischen dem Sächsischen Staatsministerium des Innern, dem Vogtlandkreis und der Stadt Plauen vom 03.08.2010;
- Kostenerstattungsbetragsberechnung vom 23.09.2010;
- Baukostenvereinbarung (ohne Parkhaus);
- Baubeschreibung vom 20.09.2010, aufgestellt durch Bolwin Wulf Architekten Partnerschaft;
- Planskizzen (Vorentwurfsplanung in Überarbeitung) vom 14.09.2010

**Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen erteilen wir zur Durchführung des Bauvorhabens "Sanierung des denkmalgeschützten ehemaligen Kaufhauses Horten zur Nutzung als zentrales Landratsamt" unsere Zustimmung nach Abschnitt B, Ziffer 9.3.2.4 i. V. m. Ziffer 9.3.1 der VwV StBauE vom 20.08.2009.**

Unsere Zustimmung steht unter dem Vorbehalt des Widerrufs wegen der noch ausstehenden baufachlichen Prüfung und Stellungnahme der Oberfinanzdirektion Chemnitz (OFD). Die Festsetzung der voraussichtlichen Höhe der zuwendungsfähigen Kosten erfolgt nach Vorlage der baufachlichen Stellungnahme der OFD Chemnitz durch die SAB.

Die Bewilligungsstelle behält sich weiterhin vor, die Zustimmung zu widerrufen, wenn die nachfolgend genannten Auflagen durch die Stadt Plauen nicht erfüllt werden, sich der Verwendungszweck oder sonstige für diese Entscheidung maßgeblichen Umstände ändern oder wegfallen.

**Unsere Zustimmung ist mit folgenden Auflagen verbunden:**

1. Mit der Baumaßnahme muss spätestens bis zum 31.12.2010 begonnen werden. Der Baubeginn ist schriftlich anzuzeigen.
2. Die gemeindegewirtschaftliche Stellungnahme vom 03.11.2009 über die Erbringung des zur Maßnahmefinanzierung erforderlichen kommunalen Eigenanteils ist auf die in der städtebaulichen Vereinbarung vom 03.08.2010 festgelegten Jahresscheiben anzupassen.
3. Die Baumaßnahme ist durch die baufachlich zuständige Stelle (OFD) zu prüfen. Die Stadt Plauen hat dazu der OFD zeitnah die Bauplanungsunterlagen in dreifacher Ausfertigung zu übergeben. Festlegungen zum Auszahlungs- und Verwendungsnachweisverfahren erfolgen im Rahmen der Festsetzung der Höhe der förderfähigen Gesamtkosten im Ergebnis der baufachlichen Prüfung.
4. Der Umfang der Förderung richtet sich nach der Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB). Der darin zugrunde zu legende zuwendungsfähige Gesamtaufwand basiert auf den Ergebnissen der baufachlichen Stellungnahme der OFD. Unter Berücksichtigung aller erzielbaren (Miet-)Einnahmen sowie der tatsächlich entstandenen zuwendungsfähigen Ausgaben ist die KEB bis zur Abrechnung der Einzelmaßnahme fortzuschreiben.
5. Die Stadt Plauen hat spätestens bis zur 1. Auszahlung der SAB die Fördervereinbarung mit dem Vogtlandkreis vorzulegen. In diese Fördervereinbarung sind folgende Bestandteile verbindlich aufzunehmen:
  - die Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweise der noch ausstehenden baufachlichen Stellungnahme der OFD,
  - der endgültige Finanzierungsplan des Bauvorhabens (unter Berücksichtigung der gesicherten Finanzierung der nicht förderfähigen Ausgaben),
  - die dingliche Sicherung der langfristigen öffentlichen Nutzung des Gebäudes (mindestens 15 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme) und
  - das Nutzungskonzept sowie die Sicherstellung der Aufbringung von Folgekosten durch den Vogtlandkreis.
6. Durch den Vogtlandkreis als Maßnahmeträger ist die Sicherstellung der Finanzierung des Gesamtbauvorhabens zu gewährleisten.

Die Weiterleitung der Städtebaufördermittel und des kommunalen Eigenanteils der Stadt Plauen erfolgt auf der Grundlage der zwischen dem Sächsischen Staatsministerium des Innern (SMI), dem Vogtlandkreis und der Stadt Plauen geschlossenen städtebaulichen Vereinbarung vom 03.08.2010.

Die Bewilligungsstelle behält sich das Recht der nachträglichen Aufnahme von Ergänzungen oder Änderungen von Auflagen vor.

#### **Unsere Entscheidung begründen wir wie folgt:**

Die Landratsamt Plauen ist förderrechtlich als Gemeinbedarfseinrichtung i. S. d. § 148 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu beurteilen. Bei der Förderung von Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nach VwV StBauE vom 20.08.2009 eine formelle Zustimmungspflicht. Eigentümer und Maßnahmeträger der Einrichtung ist der Vogtlandkreis. Gemäß Ziffer 9.3.2.7 VwV StBauE vom 20.08.2009 ist bei Gemeinbedarfseinrichtungen, die sich nicht im städtischen Eigentum befinden, die öffentliche Nutzung vertraglich für mindestens 15 Jahre dinglich zu sichern (vgl. Auflage Nr. 5, 3. Anstrich).

Das ehemalige Kaufhaus Horten liegt innerhalb des Sanierungsgebietes "Altstadt" und stellt eine Schwerpunktmaßnahme im Rahmen der Städtebaulichen Erneuerung dar. Das Vorhaben ist Bestandteil des Maßnahmekonzeptes für das Fördergebiet. Der mit der Kreisgebietsreform 2008 neu geschaffene Vogtlandkreis soll in dem zu sanierenden Gebäude seinen künftigen Sitz haben. Damit wird das in exponierter städtebaulicher Lage befindliche Gebäude nach der denkmalgerechten Erneuerung wieder einer langfristigen Nutzung zugeführt. In Weiterleitungsfällen obliegt es der Stadt als Zuwendungsempfänger, das Nutzungskonzept (inkl. Folgekosten und Nutzungsdauer) des Dritten zu prüfen (vgl. hierzu Auflage Nr. 5, 4. Anstrich).

Die erforderliche Einbeziehung der OFD zur Prüfung der Baumaßnahme auf Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit der Kosten beruht auf Nr. 6.1 der VVK – Anlage 3 zur VwV zu § 44 SÄHO, geändert mit VwV-SÄHO vom 10.03.2009. Die sich aus der baufachlichen Stellungnahme ergebenden Auflagen und Hinweise werden nachträglich als besondere Nebenbestimmungen festgesetzt und sind seitens der Stadt Plauen auch dem Vogtlandkreis in der Fördervereinbarung aufzuerlegen (vgl. Auflage Nr. 5, 1. Anstrich). Die baufachliche Stellungnahme bildet die Grundlage für die Festlegung der zuwendungsfähigen Kosten durch die SAB und des sich darauf aufbauenden Finanzierungsplanes.

Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes betragen die Gesamtkosten für das Bauvorhaben (einschließlich Ausstattung und Errichtung eines Parkdecks) 33,5 Mio. € (brutto).

Die Höhe der Zuwendung bemisst sich nach Abschnitt B, Ziffer 9.3.2.2 der VwV StBauE vom 20.08.2009. Danach liegt die Förderobergrenze für Einrichtungen des Landkreises bei 50 vom Hundert der zuwendungsfähigen Ausgaben. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein denkmalgeschütztes Gebäude, das wegen seiner städtebaulichen Bedeutung erhalten werden soll. Aus diesem Grund kann der Kostenerstattungsbetrag um 25 vom Hundert gemäß Ziffer 9.3.2.2, Satz 2 i. V. m. Ziffer 9.3.2.1, Satz 2 VwV StBauE erhöht werden; der maximale Fördersatz für dieses Vorhaben beträgt damit 75 vom Hundert der zuwendungsfähigen Ausgaben. Zuwendungsfähig sind gemäß Ziffer 9.3.1.2 VwV StBauE auch die Kosten für Ergänzungs- und Erschließungsbauten, welche für eine funktionale Nutzung der Bausubstanz erforderlich sind. Dabei darf die Nutzfläche der Anbauten höchstens 50 Prozent der sonstigen Gebäudenutzfläche betragen, was durch den Vorhabensträger im Rahmen der Planung noch nachzuweisen ist.

Das Risiko der Gesamtfinanzierung liegt beim Maßnahmeträger (vgl. Auflagen Nr. 5, 2. Anstrich und Nr. 6).

Folgende Bausteine bilden die Grundlage der Finanzierung des Bauvorhabens:

- die städtebauliche Vereinbarung vom 03.08.2010 zwischen SMI, Vogtlandkreis und der Stadt Plauen,
- die Darlehen aus dem SAB-Infrastrukturprogramm sowie
- die Bereitstellung der Eigenmittel seitens Stadt Plauen (gemeindewirtschaftliche Stellungnahme vom 03.11.2009) und des Vogtlandkreises.

**Ferner bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:**

- Die Einhaltung der Regelungen der NBest-Städtebau und der ANBest-K ist bei der Durchführung der Maßnahme durch die Stadt Plauen sicherzustellen. Insbesondere ist die Anwendung der vergaberechtlichen Bestimmungen zu beachten und in Weiterleitungsfällen dem Maßnahmeträger aufzuerlegen.
- Wir weisen darauf hin, dass die abschließende Entscheidung über die Förderung einer Maßnahme auf Grundlage der Abrechnung (Verwendungsnachweis) gegenüber der Bewilligungsstelle erfolgt (vgl. VwV StBauE vom 20.08.2009, Abschnitt D, Ziffer 19.2).

Fragen zu unserer Förderentscheidung beantworten wir Ihnen gern.

Der Vogtlandkreis erhält eine Mehrfertigung dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

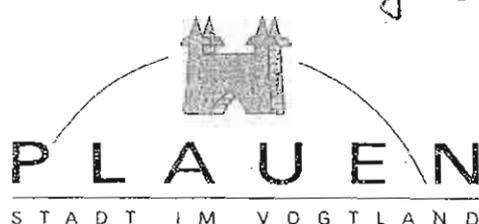
gez. Jörg Mühlberg

Jörg Mühlberg

gez. Unterschrift

Daniel Näser

Anlage 9



# Der Oberbürgermeister

Herrn Landrat  
Dr. Tassilo Lenk  
Landratsamt Vogtlandkreis  
Neundorfer Straße 94/96  
08523 Plauen

|          |                                     |         |
|----------|-------------------------------------|---------|
| 1        | Landratsamt<br>Vogtlandkreis        | 1. BG   |
| 2        |                                     | 2. BG   |
| 3        |                                     | PR      |
| 4        |                                     | JU      |
| LR       | Dienststelle Plauen<br>Büro Landrat | PS      |
| lfd. Nr. | 6065 2-                             | Anlagen |

Plauen, 01.12.2010

Sehr geehrter Herr Landrat,

ich nehme Bezug auf Ihr Antwortschreiben vom 24.11. d. J., in welchem Sie eine noch eindeutigeren Aussage zum Schaden und der Übernahme der Folgekosten bzgl. der Bodenverunreinigung im HORTEN - Gebäude erbitten.

Ich hatte Sie bereits informiert, dass die Stadt Plauen bzgl. der Schadensbeseitigung einen Fördermittelantrag gestellt hat. Gleichfalls habe ich veranlasst, dass im aktuellen Haushaltsentwurf 2011 eine entsprechende Position zur Realisierung eingestellt wurde. Der Haushalt steht zur Beratung und Beschlussfassung in der Sitzung des Stadtrates am 16.12. d. J. an. Ich gehe davon aus, dass er in dieser Sitzung verabschiedet wird.

Nach Verabschiedung lege ich den Haushalt 2011 sofort der Rechtsaufsichtsbehörde vor, so dass - sobald seine Genehmigung erteilt ist - umgehend die Schadensbeseitigung durch die Stadt Plauen herbeigeführt werden kann.

Vorbehaltlich des zu treffenden Stadtratsbeschlusses und der rechtsaufsichtlichen Genehmigung sichere ich im Namen der Stadt Plauen zu, für den Schaden aufzukommen.

In der Hoffnung, Ihrem erneuten Nachfragen für die Verwaltung und den Kreistag des Vogtlandkreises damit Rechnung getragen zu haben, verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Ralf Oberdorfer

|  |   |   |
|--|---|---|
| in der Innenstadt<br>City-Parkhaus Klosterstraße / Oberer Steinweg | Besucheradresse:<br>Rathaus<br>Unterer Graben 1<br>08523 Plauen | Telefon: +49 3741 291-0<br>Telefax: +49 3741 291-1109<br>Internet: <a href="http://www.plauen.de">www.plauen.de</a><br>E-Mail: <a href="mailto:poststelle@plauen.de">poststelle@plauen.de</a> |
|--|---|---|

\*Die Stadtverwaltung Plauen hat ausschließlich unter der E-Mail Adresse [poststelle@plauen.de](mailto:poststelle@plauen.de) den Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente eröffnet