

**des Kreistages
des
Landkreises Leipzig**

Beschlussdatum: 09.10.2013	Grundlage (Vorlage): BV-2013/051	Beschluss Nr.: 2013/051	Öffentlicher Beschluss: Ja
Änderung(en) am:	Grundlage (Vorlage):	Mit Beschluss Nr.:	Öffentlicher Beschluss:
Aufgehoben am:	Grundlage:	Mit Beschluss Nr.:	Öffentlicher Beschluss:

Beschlussgegenstand:

**Grundsatzbeschluss zum Unterbringungskonzept der Verwaltung des Landratsamtes
Landkreis Leipzig**

Beschlusstext:

Der Kreistag beschließt,

zum Zwecke der Optimierung der Unterbringung der Verwaltung sowie zur Erweiterung des Zentralarchivs einen Ergänzungsneubau (145 Arbeitsplätze) am Standort Borna, Stauffenbergstraße 4 in 04552 Borna, zu errichten (vergleiche Variante 4 gemäß des als Anlage beigefügten Unterbringungskonzeptes der Verwaltung des Landratsamtes Landkreis Leipzig).

Mit diesem Beschluss werden die Belegung des Ergänzungsneubaues mit bestimmten Ämtern sowie die Nachnutzung des landkreiseigenen Gebäudes in der Deutzener Straße 24 in 04552 Borna, als Musikschule noch nicht festgelegt.

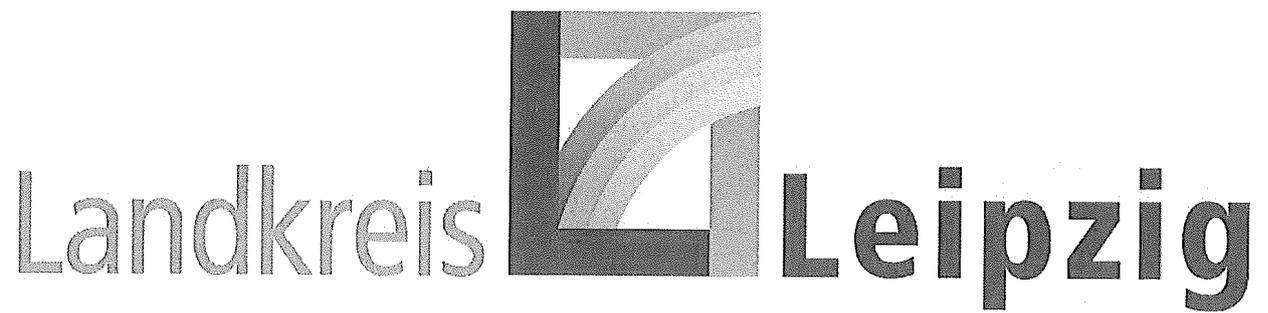
Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden konzeptionellen und finanziellen Vorbereitungen für die Durchführung der Baumaßnahme zu treffen und dem Kreistag zur Beschlussfassung vorzulegen.

Borna, den 09.10.2013

Gez.

Dr. Gerhard Gey
Landrat

- Siegel -



**Unterbringungskonzept für die Verwaltung
des Landratsamtes des Landkreises Leipzig**

Arbeitsstand 22.05.2013

1. Zielstellung zur Unterbringung der Verwaltung

Erhaltung der beiden Hauptstandorte für die Verwaltung in Borna und Grimma

Die Unterbringung wird vorrangig in eigenen Liegenschaften des Landkreises gewährleistet

Entsprechend der Organisationsstruktur ist eine Optimierung der Verwaltungsabläufe in den Ämtern anzustreben

2. Analyse der derzeitigen Unterbringung

In den nachfolgenden zwei Übersichten ist die derzeitige Belegung der Verwaltungsstandorte nach Ämtern (mit Stand 30.09.2012) erfasst:

- Belegung der eigenen Liegenschaften

- Belegung der gemieteten Verwaltungsstandorte

- Belegung der gemieteten Standorte des Kommunalen Jobcenters

1. Belegung kreiseigene Liegenschaften
(Stichtag 30.09.2012)

Standorte	Flächen in m ²	Arbeitsplätze gesamt	Arbeitsplätze belegt*	Arbeitsplätze unbelegt	Raumreserve in m ²	Nutzung durch	Fremdnutzer
Borna							
Haus 1	743,03	12	12	0		KEA	Medios = 24 m ² = 1 Arbeitsplätze KISA = 5 Apl., 3 SLR/Wirts.fördg.
Haus 1 KJC	inkl. H1	16	16	0		KJC	IHK=2 Arbeitsplätze, 15,7 m ² + 8, 3m ²
Haus 2	4.427,20	126	126	0		LR, BG, D1, KA, FV, HPA, SCB KEA, SLR, PR, Gleichstellungsab.	Cafeteria Sehb.-u.Blindenverband = 2 Arbeitsp. (1 Raum)
Haus 3	1.154,27	44	44	0		ARKO, SZA/Asyl.Leistung	Servicecenter
Haus 4	346,20	12	12	0		HPA/ZD	Hausmeister, WILL-Liquid.
Haus 5	1.263,73	56	53	3	35,40 = 3 Apl	LÜVA, JA, ARKO	
Haus 6	6.843,23	157	157	0		SVA, GSA, RPA, JA, SZA	
Haus 7	1.278,16	35	35	0		SHA	
Jahnstr. 24			77,30 m ²	230 m ²		KA (Medienstelle) = 2 Arpl.	FAA (alles außer 310 m ²)
Borna (Deutzener Str. 24)	1.131,82	47	47	0		KJC	
Grimma							
Haus 1	1.971,02	69	69	0		HPA/IS, UWA	
Haus 2	3.471,00	121	119	2	20,01 (Zi. 4.24)	SVA, JA, SZA, ARKO/ASA , Ausländerbeauftragte	
Haus 3	914,45	37	35	2	13,30 = 2 Arp	KA, UWA, Datensicherheitsb.	Umweltanalytik gek. z. 31.12.12 = 668 m ² = ca. 28 Arbeitspl.
Haus 4	1.867,80	53	30	23	11 Zimmer: EG: 13,79 1.OG: 19,5; 13,8; 17,15; 16,4 2.OG: 11,52; 21,44; 18,44; 18,92; 21,60; 18,62	KEA/SG Ländl. Entwicklung, ARKO/Gewerbe, Sprechzimmer KA, FV, BKR	
Haus 5	679,57	23	23	0		GSA	
Haus 5 A	860,79	31	31	0		GSA	Soziale Dienste-Diakonie = 1 x 9 m ²
Haus 6	423,41	23	14	9		AWA	Parkkrankenh. Lpz.- 1 x 21 m ² Verkehrswacht = 12 m ² = 2 Arp.
Gesamtfläche (o. Jahns.)	27.375,68	862	823	39			
Borna	17.187,64	505	502	3			* gemietete Flächen * belegt: inkl. Sprechzimmern, fehl. durch Mutterschutz, unbesetzte Stelle durch Krankheit o. Altersteilzeit, Azubis u. Fremdnutzer
Grimma	10.188,04	357	321	36			

**2. Belegung Mietgebäude 2012
(Stichtag 30.09.2012)**

Standorte	Flächen in m ²	Arbeitsplätze gesamt	Arbeitsplätze belegt	Arbeitsplätze "unbelegt"	Raumreserve in m ²	Vermieter	Mietausgaben kalt p.a. in €	Nutzung durch
Borna, Deutzener Str. 73		9	9	0		Kell GmbH		AWA
Borna, Leipziger Str. 67	2.940,38	89	89	0		SIB	186.692,40	VA einschl. ländl. Neuordnung
Grimma, Bahnhofstr. 5, H7	865,10	35	35	0		TLG	71.470,32	BAA
Kreisarchiv/KJC-Archiv	834,08	2	2	0		TLG	25.422,72	HPA / KIC
Verwaltungsarchiv KKH	800,00	0	0	0		KKH	4.800,00	HPA
KIC								
Grimma	2.762,79	151	151	0		TLG	129.978,48	Jobcenter
Wurzen	1.053,35	66	66	0		Stadt Wurzen	51.017,52	Jobcenter
Geithain	954,04	32	32	0		RA Bolle Leipzig	54.952,68	Jobcenter
Markranstädt	495,56	16	16	0		Stadt Markranstädt	25.344,84	Jobcenter
Groitzsch	555,40	16	16	0		WBG Groitzsch	24.823,80	Jobcenter
Markkleeberg	1.375,85	59	59	0		Dr. Struth & Lobe	104.663,88	Jobcenter
Naunhof	734,79	30	30	0		Stadt Naunhof	39.678,72	Jobcenter
Gesamt	13.371,34	505	505	0			718.845,36	

3. abgeschlossene Veränderungen der Unterbringung der Verwaltung im Jahr 2012

Im Analyseteil wurden die Veränderungen in der Unterbringung der Verwaltung im Haushaltsjahr 2012 wie folgt berücksichtigt:

- Kündigung des Mietverhältnisses zwischen dem Landkreis und dem Freistaat Sachsen (SIB Leipzig) zur Unterbringung des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) zum 30. September 2012 in landkreiseigenen Liegenschaften.
Das ALE wurde zum 1. August 2012 aufgelöst und organisatorisch dem Amt für Kreisentwicklung und dem Vermessungsamt zugeordnet.

- SG Ländliche Entwicklung (14 Mitarbeiter) → Amt für Kreisentwicklung, Unterbringung im Haus 4/Grimma

- SG Ländliche Neuordnung (25 Mitarbeiter) → Vermessungsamt Leipziger Straße Borna, (Vermessungsamt ist Mietobjekt, Eigentum des Freistaates, SIB) Erweiterung der Mietfläche im Dachgeschoss

- Verringerung der Ausgaben von Mieten, Verwaltungsgebäude Lüptitzer Straße 37, Wurzen,

Nettojahresmiete	58.920 €
------------------	----------

5 Stellplätze	900 €
---------------	-------

Nettojahresmiete Gesamt	59.820 €
-------------------------	----------

Erweiterung der Mietfläche Leipziger Straße 67 Borna,
Vermessungsamt, Dachgeschoss

abzüglich Nettjahresmiete	33.600 €
---------------------------	----------

Kostenersparnis ab 2013

26.220 € pro Jahr

- Der Umzug des ALE erfolgte im Monat September 2012.

4. Geplante Veränderungen zur Unterbringung in 2013

- Zum 31. Dezember 2012 wurde das Mietverhältnis, betreffend eine Teilfläche im EG Haus 3/Grimma durch das Umweltlabor aufgelöst.
- Nach Umbau freie Gesamtfläche 668 m² → Verfügbare Arbeitsplätze ca. 28

Bei Freilegung der Flächen des Medienpädagogischen Zentrum (MPZ) zusätzlich ca. 70 m² →

Verfügbare Arbeitsplätze ca. 35 (Sanierungskosten ca. 255.000 €, im Haushaltentwurf 2013 veranschlagt)

Alternativen zur Unterbringung der MPZ bei Zusammenführung der zwei Standorte Borna/Grimma bestehen in Borna:

- in Borna, Jahnstr. 24a (kreiseigenes Objekt)

- Nach Fertigstellung des Umbaus des EG Haus 3/Grimma kann das Bauaufsichtsamt im Zeitraum vom IV. Quartal 2013 bis I. Quartal 2014 komplett untergebracht werden.

→ Nach Auflösung des Mietvertrages mit der TLG → **Kostenersparnis jährliche Nettokaltmiete 71.460 €.**

- Auflösung des Verwaltungssitzes der KELL GmbH Deutzener Straße 73 in Borna voraussichtlich 30.06.2013
→ Zusammenführung der dort untergebrachten 9 Mitarbeiter des Amtes für Abfallwirtschaft im Haus 6/Haus 4, Grimma

Projekt digitale Aktenführung Straßenverkehrsamt – Fahrerlaubniswesen

Nach Umsetzung der Maßnahme können nachfolgende Flächen frei gelenkt werden:

- Schalterraum ca. 62 m² (4-5 Arbeitsplätze) im Haus 6/Borna ,
Nachnutzung durch Jugendamt (Borna, Haus 5), bzw. Umzug SG
Allgemeine Ordnungsaufgaben/Gewerbe vom Haus 4/Grimma,

künftig somit alle Mitarbeiter des Amtes für Rechts-, Kommunal- und Ordnungsangelegenheiten (ARKO), außer SG Allgemeine Sicherheitsaufgaben (Bußgeld), am Standort Borna.

5. Geplante Veränderungen zur Unterbringung in 2014/2015

- Fünf Mitarbeiter vom ARKO Haus 4/Grimma, Umsetzung Haus 5/Borna, damit ARKO zentral untergebracht in Borna, außer SG Allgemeine Sicherheitsaufgaben.
- Nach Freilenkung der Räume des ARKO sind im Haus 4/Grimma, ausreichend Flächen vorhanden, um das Amt für Abfallwirtschaft komplett dort unterzubringen.
- **Haus 6/Grimma wäre ab diesem Zeitpunkt für die Unterbringung von Verwaltungsteilen nicht mehr erforderlich und könnte veräußert werden.**

6. Noch bestehende Probleme der Unterbringung

- infolge zu dichter Raumbelugung in einzelnen Häusern, insbesondere am Standort Borna, sind Probleme der Arbeitssicherheit /Arbeitsschutz zu lösen
- weitere Optimierung der Zusammenführung Ämter/ Verwaltungseinheiten unter Beachtung der notwendigen Bürgernähe erforderlich – insbesondere KJC-Außenstelle Borna (Deutzener Str. 24, Haus 1 Stauffenbergstraße)
- Es besteht dringender Erweiterungsbedarf für die zentrale Archivierung, insbesondere am Standort Borna: zusätzlicher Bedarf 1.100 m²
 - dringender Fehlbedarf 450 m²
 - weiterer Bedarf wegen ungeeigneter Kellerarchive (Borna) 650 m²
- Zum 30. Juni 2013 werden die nachfolgend genannten landkreiseigenen Schulgebäude in

Regis-Breitungen Borna und Espenhain

durch Umzug der Schulteile in den Ersatzneubau am Standort Böhlen frei gelenkt.

Die benannten Probleme der Verwaltungsunterbringung sollen im Kontext mit den Erfordernissen einer sinnvollen Nachnutzung der freiwerdenden Gebäude in möglichen Varianten dargestellt werden.

Die dazu ermittelten Kostenschätzungen basieren auf Aufwandskennzahlen pro

Quadratmeter. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Kostenschätzung eine übliche Abweichung in Höhe von 20 % zur Kostenberechnung beinhalten kann.

7. Nachnutzung Schulgebäude Regis-Breitungen

Für eine Nachnutzung dieses Gebäudes zur Erledigung von Aufgaben des Landkreises ist zurzeit kein Bedarf erkennbar.

Für die Liegenschaft ist schnellstmöglich in Abstimmung mit der Gemeinde Regis-Breitungen eine Nachnutzung im kommunalen Interesse zu prüfen. Bei fehlender Alternative ist eine Veräußerung unumgänglich.

8. Nachnutzung Schulgebäude Borna, Königsstraße 1

Das Gebäude wurde 1885 errichtet. Nach 1990 wurden vom Landkreis Teilsanierungsmaßnahmen realisiert. Das Gebäude wird in der Eröffnungsbilanz zum Bilanzstichtag 1. Januar 2013 mit einem Buchwert von 609.809 € aktiviert.

Bekannt ist derzeit, dass der **Kommunale Eigenbetrieb Musikschule** in Borna in Folge Umbaumaßnahmen aus angemieteten Objekten der Stadt Borna ausziehen muss.

Eine Teilnutzung durch den Eigenbetrieb Musikschule wäre deshalb möglich.

Eine Komplettnutzung des gesamten Gebäudes wäre durch die Unterbringung des KJC Borna möglich.

Die benötigten ca. 65-70 Arbeitsplätze inkl. der erforderlichen Wartebereiche wären in dem vorhandenen Gebäudebestand unterzubringen.

Kostenschätzung auf der Grundlage einer Nutzungsstudie (Sanierung/Umbau)

- Bauwerk/Baukonstruktion (Kostengruppe 300)	744.000 EUR
- technische Anlagen (Kostengruppe 400)	479.500 EUR
- Außenanlagen (Kostengruppe 600)	20.000 EUR
- Baunebenkosten (Kostengruppe 700)	161.000 EUR
Gesamtkosten Bauwerk	1.404.500 EUR
- Grunderwerb für erforderliche zusätzliche Stellplätze (Gemarkung Borna, Flurstück 399/1)	ca. 60.000 EUR
- Grunderwerbsnebenkosten	5.500 EUR
- Baukosten für ca. 70 Stellplätze	180.000 EUR
Gesamtkosten Sanierung und Umbau	1.650.000 EUR

Bei dieser Nachnutzung des freiwerdenden Schulgebäudes in Borna, Königstr. 1 durch das KJC Borna würde das landkreiseigene Gebäude in der Deutzener Str. 24 frei werden. Dies könnte dann zur zentralen Unterbringung des Kommunalen Eigenbetriebes Musikschule hergerichtet werden. Dafür werden zunächst Umbaukosten in Höhe von ca. 200 T€ veranschlagt. Die freiwerdenden Räumlichkeiten des KJC im Haus 1 könnten zur notwendigen Optimierung des Platzbedarfes im Gesamtobjekt Stauffenbergstr. 4 genutzt werden.

Mit der Nachnutzung der Königsstr. können keinerlei notwendige Flächenerweiterungen des Zentralarchives erschlossen werden. Unter diesen Voraussetzungen wäre es erforderlich, zusätzliche geeignete Räumlichkeiten im Einzugsbereich der Stadt Borna anzumieten. Sollte dies nicht möglich sein, käme die Errichtung eines zweckentsprechenden Archivneubaus im landkreiseigenen Objekt in der Jahnstr. 24a in Borna in Betracht.

Für den Neubau eines Archivgebäudes mit einer Nutzfläche von ca. 600 m² wurden erforderliche Baukosten in Höhe von ca. 500.000 EUR eingeschätzt.

9. Nachnutzung Schulgebäude Espenhain

Das Schulgebäude wurde 1991 fertig gestellt und war ursprünglich als Berufsausbildungsstätte des ehemaligen Kombinats Braunkohleveredlung konzipiert.

Der Landkreis hat im Rahmen der Übernahme des Gebäudes zur Nutzung als Berufsschule ca. 3,4 Mio. DM investiert.

Zum Bilanzstichtag 01. Januar 2013 wird das Gebäude mit einem Buchwert in Höhe

756.095 €

aktiviert. Grundsätzlich ist ein Verkauf möglich. Erfahrungsgemäß wird sich allerdings nur ein Bruchteil dieses Buchwertes realisieren lassen. In diesem Fall wären Sonderabschreibungen zu finanzieren.

Für eine Nachnutzung wird nachfolgende Möglichkeit gesehen:

Unterbringung des **Vermessungsamtes** mit ca. 85 Arbeitsplätzen

Erforderliche Nebenflächen: Archiv Grundstückskataster
Registratur
Lager Geräte / Messtechnik

maximal verfügbare Flächen zur Erweiterung **zentrales Archiv (HPA) 976 m²**

Gesamtkosten Sanierung unter Beachtung der EnEV 2009
(Energetische Sanierung) **2.940.000 EUR**

Mietkosteneinsparung jährlich **186.692,40 EUR**

10. Varianten – Neubau, Borna, Stauffenbergstraße

Gegenstand dieser Darstellung ist die Unterbringung des KJC / Vermessungsamt / Erweiterung Archiv. Es wird angedacht, einen Verwaltungsneubau auf dem westlichen Nachbargelände der Stauffenbergstraße zu errichten.

Die Variante A sieht vor, 85 Arbeitsplätze zur Unterbringung des Vermessungsamtes sowie Archivflächen zu schaffen.

Die Variante B soll 145 Arbeitsplätze, zur Unterbringung des Vermessungsamtes und des KJC Borna sowie Archivflächen, enthalten.

Des Weiteren werden mit dem Verwaltungsneubau KFZ Stellplätze erforderlich, deren Bedarf zu ermitteln ist.

Allgemeine Grundlagen

Auf Grundlage der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) wird die Flächenbedarfsanforderung entsprechend folgender Inhalte erstellt:

- Grundfläche der Arbeitsräume 8 m² – 12 m²
- Lichte Höhe der Arbeitsräume,
gemäß § 23: ≤ 50 m² - mindestens 2,50 m, > 50 m² - mindestens 2,75 m,
gemäß SächsBO: Aufenthaltsräume mindestens 2,40 m
- Sanitärräume mit ausreichender Grundfläche
- Fluchtwege und Notausgänge,
gemäß SächsBO: max. 35 m Flure mit nur einer Fluchtrichtung, max. 15 m
erforderlichen Mindestbreite von Fluren: 2 m

Variante A

Schaffung von 85 Arbeitsplätzen und Archivflächen

Anhand der Arbeitsplatzanzahl in Höhe von 85 ergibt sich der Flächenbedarf wie folgt:

$$85 \text{ MA} \times 12,00 \text{ m}^2 = 1.020,00 \text{ m}^2$$

zzgl. 30 % Verkehrs- und Nebenflächenanteil

$$30 \% \text{ von } 1.020,00 \text{ m}^2 = 437,00 \text{ m}^2$$

Summe der Gesamtnutzfläche beträgt: 1.457,00 m²

Die anhand der Gesamtnutzfläche ermittelte Kubatur ergibt sich wie folgt:

$$1.457,00 \text{ m}^2 / 2 \text{ Vollgeschoße} = 728,50 \text{ m}^2 \text{ je Geschoß}$$

Abmaße Kubatur: 20,00 m x 36,50 m = 730,00 m² je Geschoß

Aufgrund der Notwendigkeit von Archivflächen wird dieser Neubau dreigeschossig.

Das Erdgeschoß soll ausschließlich für Archivzwecke und zur Unterbringung der Technik dienen.

Dabei entfällt eine Bruttogrundfläche (BGF) von 80,00 m² auf Technikräume. Somit ergeben sich folgende Bruttogrundflächen (BGF) und Bruttorauminhalte (BRI):

Geschoss	Nutzung	BGF (m ²)	Geschosshöhe (m)	BRI (m ³)
EG	Archiv (dav. Vermessungsamt)	650 400	3,00	1.950
	Technik	80		
1. OG	Büro	730	2,50	1.825
2. OG	Büro	730	2,50	1.825
Neubau gesamt:		2.190		5.840

Die Errichtung des Neubaus erfolgt als kompakter Baukörper parallel zur Stauffenbergstraße mit Mittelgangerschließung (alle Büroräume mit Ost- oder Westausrichtung).

Kostenschätzung Gebäude:

		Kostenkennwert	Bausumme geschätzt
BGF	2.190 m ²	1.500 €/m ²	3.285.000,00 €

Der Kostenkennwert in Höhe von 1.500 €/m² setzt sich aus dem Kostenansatz von 1.300 € je m² Bruttogeschoßfläche und den Baunebenkosten zusammen.

Stellplatznachweis:

Grundlage für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, und Praxisräumen:

1. Büro-, und Verwaltungsräume allgemein
1 Stellplatz je 30 – 40 m² Büronutzfläche
2. Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter, Beratungsräume, Arztpraxen)
1 Stellplatz je 20 – 30 m² Büronutzfläche

Ausgehend von 30,0 m² Büronutzfläche ergibt sich für die Variante A eine Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze in Höhe von 34.

Die Höhe von 34 Stellplätzen bei einer Mitarbeiteranzahl von 85 und zusätzlichen Besucherverkehr erscheint als zu gering. Davon ausgehend richtet sich die Stellplatzanzahl nach der Mitarbeiteranzahl in Höhe von 85.

Kostenschätzung Stellplätze:

85 Stellplätze x 2.500,00 € = 212.500,00 €

Ermittlung der erforderlichen Grundstücksfläche:

BGF Gebäude: 730,00 m², zzgl. Abstandsflächen → 900,00 m²
Freifläche → 1.900,00 m²

erforderliche Grundstücksfläche: 2.800,00 m²

Grunderwerbskosten incl. Erschließung : 43,60 €/m²
zuzüglich 9% Erwerbsnebenkosten

Zusammenfassung Kostenschätzung Variante A:

Kosten für	Gebäude	Stellplätze	Grunderwerb	Gesamtkosten
Variante A	3.285.000,00 €	212.500,00 €	133.060,00 €	3.630.600,00 €

Variante B

Schaffung von 145 Arbeitsplätzen und Archivflächen

Bei einer Arbeitsplatzanzahl in Höhe von 145 ergibt sich der Flächenbedarf wie folgt:

145 MA x 12,00 m² = 1.740,00 m²
zzgl. 30 % Verkehrs- und Nebenflächenanteil
30 % von 1.740,00 m² = 746,00 m²

Summe der Gesamtnutzfläche beträgt: 2.486,00 m²

Die anhand der Gesamtnutzfläche ermittelte Kubatur ergibt sich wie folgt:

2.486,00 m² / 3 Vollgeschoße = 826,67 m² je Geschoß

Abmaß Kubatur: 20,00 m x 41,50 m = 830,00 m² je Geschöß

Aufgrund der Notwendigkeit von Archivflächen wird dieser Neubau viergeschossig.

Das Erdgeschoß soll ausschließlich für Archivzwecke und zur Unterbringung der Technik dienen.

Dabei entfällt eine BGF von 100,00 m² auf die Technikräume.

Somit ergeben sich folgende Bruttogrundflächen (BGF) und Bruttorauminhalte (BRI):

Geschoss	Nutzung	BGF (m ²)	Geschoss- höhe (m)	BRI (m ³)
EG	Archiv (dav. Vermessungsamt)	730 400	3,00	2.190
	Technik	100		
1. OG	Büro	830	2,50	2.075
2. OG	Büro	830	2,50	2.075
3. OG		830	2,50	2.075
Neubau gesamt:		3.320		8.715

Die Errichtung des Neubaus erfolgt als kompakter Baukörper parallel zur Stauffenbergstraße mit Mittelgangerschließung (alle Büroräume mit Ost- oder Westausrichtung).

Kostenschätzung

		Kostenkennwert	Bausumme geschätzt
BGF	3.320 m ²	1.500 €/m ²	4.980.000,00 €

Der Kostenkennwert in Höhe von 1.500 €/m² setzt sich aus dem Kostenansatz von 1.300 € je m² Bruttogeschoßfläche und den Baunebenkosten zusammen.

Stellplatznachweis

Grundlage für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, und Praxisräumen:

3. Büro-, und Verwaltungsräume allgemein
1 Stellplatz je 30 – 40 m² Büronutzfläche
4. Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter, Beratungsräume, Arztpraxen)
1 Stellplatz je 20 – 30 m² Büronutzfläche

Ausgehend von 30,0 m² Büronutzfläche ergibt sich für die Variante B eine Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze in Höhe von 58.

Die Höhe von 58 Stellplätzen bei einer Mitarbeiteranzahl von 145 und zusätzlichen Besucherverkehr erscheint als zu gering. Davon ausgehend richtet sich die Stellplatzanzahl nach der Mitarbeiteranzahl in Höhe von 145.

Kostenschätzung Stellplätze:

145 Stellplätze x 2.500,00 € = 362.500,00 €

Ermittlung der erforderlichen Grundstücksfläche:

BGF Gebäude: 830,00 m², zzgl. Abstandsflächen → 1.000,00 m²
Freifläche → 3.250,00 m²

erforderliche Grundstücksfläche: 4.250,00 m²

Zusammenfassung Kostenschätzung Variante B:

Kosten für	Gebäude	Stellplätze	Grunderwerb	Gesamtkosten
Variante B	4.980.000,00 €	362.500,00 €	202.000,00 €	5.544.500,00 €

Zusammenfassung

	Anzahl MA	Geschoßzahl	Kubatur	Kostenschätzung
Variante A	85	3	20m x 36,5m	3.630.600,00 €
Variante B	145	4	20m x 41,5m	5.544.500,00 €

Borna, den 09.10.2013


Dr. Gerhard Gey
Landrat

- Siegel -

Anlage 1

Gegenüberstellung Baukosten möglicher Varianten zur Verbesserung der Unterbringung

1. Nachnutzung Schulgebäude Borna, Königsstraße 1:	Gesamtsumme	2.350.000 €
1.1 Zusammenführung KJC Borna in Borna, Königsstraße 1		1.650.000 €
1.2 Nachnutzung Borna, Deutzener Str. 24 durch Musikschule Borna		200.000 €
1.3 Neubau Archivgebäude in Borna, Jahnstraße 24 (alternativ: Suche nach einem Mietobjekt in Borna)		500.000 €
offene Probleme:		
- Mietverhältnis Vermessungsamt muss bestehen bleiben		
- Nachnutzung Schulgebäude Espenhain ist offen (Verkauf/Abriss)		
2. Zusammenführung KJC Borna in Borna, Königsstraße 1 und Sanierung Schulgebäude Espenhain	Gesamtsumme	4.790.000 €
2.1 Realisierung der Maßnahmen 1.1 und 1.2 (1.650 T€ + 200 T€)		1.850.000 €
2.2 Sanierung Espenhain (Unterbringung Vermessungsamt und Erweiterung Zentralarchiv)		2.940.000 €
3. Neubau in Borna, Stauffenbergstraße für Vermessungsamt und Nachnutzung Königstr.1 für KJC	Gesamtsumme	5.480.600 €
3.1 Neubau Vermessungsamt Borna, Stauffenbergstr.		3.630.600 €
3.2 Realisierung der Maßnahmen 1.1 und 1.2 (1.650 T€ + 200 T€)		1.850.000 €
4. Neubau in Borna, Stauffenbergstraße für Vermessungsamt und KJC Borna	Gesamtsumme	5.744.500 €
4.1 Neubau Gebäude für KJC Borna und VMA (145 Arbeitsplätze) und Zentralarchiv		5.544.500 €
4.2 Nachnutzung Borna, Deutzener 24 für Musikschule Borna		200.000 €

Mögliche Varianten zur Unterbringung - Wirtschaftlichkeitsvergleich (Nutzungszeitraum 20 Jahre)

BV-20AB/057

Anlage 2

Varianten	Variante 1 Nachnutzung Borna, Königsstr. 1	Variante 2 Nachnutzung Borna, Königsstr. 1 und Sanierung Espenhain	Variante 3 Neubau Vermessungsamt und Nachnutzung, Borna Königsstr.1	Variante 4 Neubau Vermessungsamt, Kommunales Jobcenter Borna, Zentralarchiv
Baukosten	2.350.000,00	4.790.000,00	5.480.600,00	5.744.500,00
Eigenkapital	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00
Gesamtkreditbedarf	350.000,00	2.790.000,00	3.480.600,00	3.744.500,00
Förderprogramm KfW	Nr. 218*	Nr. 218* / Borna 950 T€ (500 €/m ² x 1900 m ²) Nr. 218* / Espenhain 1.250 T€ (500 €/m ² x 2500 m ²) Nr. 208* für beide: 590 T€ (Laufzeit 10 Jahre)	Nr. 208*	Nr. 208*
Gesamtlaufzeit	10 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
Tilgung	350.000,00	2.790.000,00	3.480.600,00	3.744.500,00
Zinsen	1766,68	310.940,09	879.561,20	946.249,60
Tilgungszuschuß	17.500,00	110.000,00	17.500,00	0,00
Finanzierungskosten	334.266,68	2.990.940,09	4.342.661,20	4.690.749,60
Kosten aus Mietverhältn. (VA -20 J.)	3.740.000,00	0,00	0,00	0,00
Zahlungswirksamer Aufwand Bau	6.074.266,68	4.990.940,09	6.342.661,20	6.690.749,60
Bewirtschaftungskosten (20 Jahre)		1.818.900,00		1.063.040,00
Instandsetzungskosten (20 Jahre)		550.260,00		330.480,00
Betriebskosten Leerstand (8 Jahre)		88.000,00		437.920,00
Zahlungswirksamer Aufwand Gesamt		7.448.100,09		8.522.189,60
Sonderabschreibungen Buchwert z. 01.01.2013:				
Borna, Königsstr. 1	0,00			
Regis Breitlingen	887.713,58	0,00	0,00	609.809,34
Espenhain	756.095,87	887.713,58	887.713,58	887.713,58
planm. Abschreibung für 20 Jahre		0,00	756.095,87	756.095,87
Borna, Königsstr. 1	1.120.833,62	1.120.833,62	1.037.314,29	1.641.285,70
Regis Breitlingen			1.120.833,62	
Espenhain		1.514.208,85		
Aufwand Gesamt	8.838.909,75	10.970.856,14	10.144.618,56	12.417.094,09

* Nr. 208: Investitionskredit Kommunen, Zinsen 1,43%, 20 Jahre Laufzeit (Zinsbindung 10 Jahre, danach kalkulatorisch 5%)

* Nr. 218: Energetische Sanierung zum Effizienzhaus 100, bis zu 500 Euro Darlehen pro Quadratmeter Nettogrundfläche, Tilgungszuschuss von 5% Zinsen 0,1% bei 20 Jahre Laufzeit (Zinsbindung 10 Jahre, danach kalkulatorisch 5%)

Mögliche Varianten zur Unterbringung - Wirtschaftlichkeitsvergleich (Nutzungszeitraum 20 Jahre) Anlage 3 zur BV-2013/051

Varianten	Variante 5 Kauf Borna, Leipziger Str. 67 Zusammenführg. KJC Borna in Borna, Königsstr. 1 Erweiterung Archiv in Borna, Jahnstr. 24 Nachnutzung Borna, Deutzener Str. 24 durch MS Borna	Ermittlung Baukosten: Kaufpreis Leipziger Str. 67 zzgl. 5% Erwerbsnebenkosten Borna, Königsstr. 1 Neubau Archiv MS Borna, Deutzener Str. 24
Baukosten	4.870.000,00	2.400.000,00
Eigenkapital	2.000.000,00	120.000,00
Gesamtkreditbedarf	2.870.000,00	1.650.000,00
Förderprogramm KFW	208/218	500.000,00
Gesamtlaufzeit	20 Jahre	200.000,00
Tilgung	2.870.000,00	
Zinsen	827.200,77 €	
Tilgungszuschuß	47.500,00	
Finanzierungskosten	3.649.700,77	
Kosten aus Mietverhältnis (VA 20 Jahre)	0,00	
Zahlungswirksamer Aufwand Bau	5.649.700,77	
Bewirtschaftungskosten (20 Jahre)	3.093.300,00	
Instandsetzungskosten (20 Jahre)	786.079,80	
Betriebskosten Leerstand (8 Jahre)	311.760,00	
Zahlungswirksamer Aufwand Gesamt	9.840.840,57	
Sonderabschreibungen Buchwert z. 01.01.2013:		
Borna, Königsstr. 1	0,00	
Regis Breitingen	887.713,58	
Espenhain	756.095,87	
planm. Abschreibung für 20 Jahre		
Borna, Königsstr. 1	1.120.833,62	
Regis Breitingen		
Espenhain		
Borna, Leipziger 67	800.000,00	
Aufwand Gesamt	13.405.483,64	

* Nr. 208: Investitionskredit Kommunen, Zinsen 1,43% , 20 Jahre Laufzeit (Zinsbindung 10 Jahre, danach kalkulatorisch 5%)

* Nr. 218: Energetische Sanierung zum Effizienzhaus 100, bis zu 500 Euro Darlehen pro Quadratmeter Nettogrundfläche, Tilgungszuschuss von 5% Zinsen 0,1% bei 20 Jahre Laufzeit (Zinsbindung 10 Jahre, danach kalkulatorisch 5%)

Abmaß Kubatur: 20,00 m x 41,50 m = 830,00 m² je Geschöß

Aufgrund der Notwendigkeit von Archivflächen wird dieser Neubau viergeschossig.

Das Erdgeschoß soll ausschließlich für Archivzwecke und zur Unterbringung der Technik dienen.

Dabei entfällt eine BGF von 100,00 m² auf die Technikräume.

Somit ergeben sich folgende Bruttogrundflächen (BGF) und Bruttorauminhalte (BRI):

Geschoss	Nutzung	BGF (m ²)	Geschoss- höhe (m)	BRI (m ³)
EG	Archiv	730	3,00	2.190
	(dav. Vermessungsamt)	400		
	Technik	100	3,00	300
1. OG	Büro	830	2,50	2.075
2. OG	Büro	830	2,50	2.075
3. OG		830	2,50	2.075
Neubau gesamt:		3.320		8.715

Die Errichtung des Neubaus erfolgt als kompakter Baukörper parallel zur Stauffenbergstraße mit Mittelgangserschließung (alle Büroräume mit Ost- oder Westausrichtung).

Kostenschätzung

		Kostenkennwert	Bausumme geschätzt
BGF	3.320 m ²	1.500 €/m ²	4.980.000,00 €

Der Kostenkennwert in Höhe von 1.500 €/m² setzt sich aus dem Kostenansatz von 1.300 € je m² Bruttogeschoßfläche und den Baunebenkosten zusammen.

Stellplatznachweis

Grundlage für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, und Praxisräumen:

3. Büro-, und Verwaltungsräume allgemein
1 Stellplatz je 30 – 40 m² Büronutzfläche
4. Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter, Beratungsräume, Arztpraxen)
1 Stellplatz je 20 – 30 m² Büronutzfläche