

GV-Nr.: 261

Ausfertigungen für:

1. Bewilligungsstelle

2. Kommune **SaSE**

3. Eigentümer

4. WHS

**1. Nachtrag
MODERNISIERUNGSVERTRAG
- 2. BA -
vom 11.12.2019**

V e r t r a g

über die Durchführung von

**Modernisierungs- /Instandsetzungsmaßnahmen
im Bund-Länder-Programm
im Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (SDP)**

Zwischen

der Stadtwerke Marienberg GmbH
Zschopauer Straße 37
09496 Marienberg
vertreten durch
den Geschäftsführer Herrn Mike Kirsch

- nachstehend „**Eigentümer**“ genannt -

und der

Großen Kreisstadt Marienberg
Markt 1
09496 Marienberg
vertreten durch
Herrn Oberbürgermeister André Heinrich

- nachstehend „**Stadt**“ genannt -

wird nach § 164 a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in der derzeit rechtsgültigen Fassung, und den hierzu ergangenen Städtebauförderrichtlinien (insbesondere Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen – RL StBauE vom 14. August 2018 einschl. Änderung der Richtlinie Städtebauliche Erneuerung vom 6. September 2019) sowie auf Grundlage der allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) in der derzeit rechtsgültigen Fassung

folgender Nachtrag als **städtebaulicher Vertrag** nach § 11 Abs. 4 BauGB geschlossen:

Vorbemerkungen:

Zum 11.12.2019 schlossen der Eigentümer und die Stadt zur Durchführung umfassender Bauleistungen am Gebäude „Am Roten Turm 1“ einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB für den 2. Bauabschnitt ab.

Im Mittelpunkt der Bauleistungen stehen Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen zum Umbau des ehemaligen Fabrikgebäudes zu einem Wohngebäude.

Im Zuge der Maßnahmendurchführung mussten Mehraufwendungen erkannt werden, die in Vorbereitung und zu Beginn der Maßnahmendurchführung nicht vorhersehbar waren.

Entsprechend der im städtebaulichen Vertrag vom 11.12.2019 vereinbarten Regelungen zum 2. BA sowie in Wechselwirkung zu den hierin ebenfalls erklärten förderrechtlichen Rahmenbedingungen der aktuellen RL StBauE trug der Eigentümer der Stadt unverzüglich die erwarteten Mehraufwendungen vor.

Im Ergebnis beantragte die Stadt die Prüfung der Mehrkosten zur Anerkennung als förderfähige Kosten bei der SAB als Förderbewilligungsstelle. Mit Bescheid vom 28.04.2021 stimmte die Bewilligungsstelle zu, dass die Mehraufwendungen nicht vorhersehbar waren und erkannte die zu erwartenden Mehrkosten als zuwendungsfähig vorbehaltlich der späteren Endverwendungsnachweisprüfung an.

Die Mehraufwendungen führen zu einem längeren Durchführungszeitraum der im 2. BA anstehenden Bauleistungen. Bislang war die Beendigung der Einzelmaßnahme gem. § 1 Abs. 4 des städtebaulichen Vertrages vom 11.12.2019 zum 30.11.2022 vereinbart.

Der geplante Maßnahmenabschluss liegt förderrechtlich bedeutsam noch vor der zum 31.12.2022 bisher festgelegten Beendigung des gesamten Fördergebietes.

Mit der nunmehr vorliegenden förderrechtlichen Anerkennung der Mehraufwendungen in der Einzelmaßnahmendurchführung ist die formale Voraussetzung gegeben, im nächsten Schritt auch die notwendige Verlängerung des Durchführungszeitraums der Gesamtmaßnahme bei der Bewilligungsstelle seitens der Stadt zu beantragen. Dies erfolgte zwischenzeitlich bereits. Die Entscheidung der Bewilligungsstelle liegt noch nicht vor.

Die Vertragspartner sind sich einig, die Verlängerung des Durchführungszeitraums der Einzelmaßnahme aus Effizienzgründen bereits jetzt zu vereinbaren auch wenn die formal notwendige Verlängerung des Durchführungszeitraums des Fördergebietes noch nicht vorliegt. Hierzu wird nachstehende Vorbehaltsregelung einvernehmlich getroffen.

Im Ergebnis vereinbaren die Stadt und der Eigentümer nachstehende Regelungen als 1. Nachtrag zum Modernisierungsvertrag - 2. BA - v. 11.12.2019 wie folgt:

I. Die in **Anlage 1** unter Sp. 9 und Sp. 10 detailliert beschriebenen **Mehrkosten i. H. v. 588.609,63 €** werden vorläufig als förderfähig anerkannt. Die Anlage 1 wird zum Bestandteil des 1. Nachtrages erklärt.

II. § 1 Abs. 7 des Vertrages v. 11.12.2019 wird wie folgt geändert:

Die lt. Abs. 7.1 veranschlagten Gesamtausgaben i. H. v.	7.140.577,41 €
erhöhen sich auf	7.729.187,04 €.

Unter Beachtung der nach Abschn. 7.2 fortbestehenden nicht berücksichtigungsfähigen Ausgaben i. H. v.	<u>- 294.927,80 €</u>
---	-----------------------

ergibt sich nach Abschn. 7.5 neu ein berücksichtigungsfähiger Aufwand im 2. BA i. H. v.	<u>7.434.259,24 €.</u>
---	-------------------------------

III. Mit dem unter Ziff. II erhöhten berücksichtigungsfähigen Aufwand ist eine Erhöhung des im Vertrag vom 11.12.2019 unter § 3 Abs. 3 bestimmten Kostenerstattungsbetrages **nicht verbunden**.

Aufgrund der für die Stadt nicht mehr ausreichend verfügbaren Fördermittel sowie ebenfalls der derzeit der Bewilligungsstelle ebenso nicht mehr im ausreichenden Maße verfügbaren Fördermittel (Ende des gesamten SDP-Förderprogramms) verbleibt es beim gewährten Kostenerstattungsbetrag (KEB) in Höhe von:

4.800.940,00 €

(i. W.: viermillionenachthunderttausendneuhundertvierzig ⁰⁰/₀₀ Euro)

IV. Der nach § 1 Abs. 4 im städtebaulichen Vertrag vom 11.12.2019 bestimmte **Abschluss der Einzelmaßnahme wird auf den 30.12.2023 verlängert**.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Verlängerung unter dem Vorbehalt der noch ausstehenden und formal somit noch zu erteilenden Zustimmung zur Verlängerung des Durchführungszeitraums des gesamten Fördergebietes „östliche historische Altstadt“ durch die Bewilligungsstelle steht.

Für den Fall des Eingangs der Zustimmung durch die Bewilligungsstelle teilt die Stadt dem Eigentümer dies schriftlich mit.

Wird die Bewilligungsstelle widererwartend die Zustimmung versagen, werden die Vertragspartner geeignete Ergänzungsregelungen neu vereinbaren.

Alle weiteren Festlegungen des Modernisierungsvertrages vom 11.12.2019 zum 2. BA bleiben unberührt.

Für den Eigentümer:

Für die Stadt:

Marienberg, den 26.05.2021

Marienberg, den 26.05.2021


Stadtwerke Marienberg GmbH
Zschopauer Straße 37
09496 Marienberg
Tel. 03735 6793-0, Fax 22526





- Mike Kirsch -
Geschäftsführer

- André Heinrich -
Oberbürgermeister

Anlage 1



Große Kreisstadt Marienberg, SDP "östliche historische Altstadt"
 "Leuchturmmaßnahme": "Am Roten Turm 1" (Kulturdenkmal Baldauf-Fabrik)
 (Freiberger Str. 20 nicht dabei)

Kostenberechnung zum 15.10.2019, Mehrkosten zum 19.01.2021 liebscher Bauplanungs- und Baubetreuungs GmbH

KG gem. DIN 276 (Dezember 2018 gem. RL v. 14.08.18/RL-Änderung vom 06.09.19) (1)	Quelle: Antragsunterlagen liebscher Bauplanungs- und Baubetreuungs GmbH Kostenberechn. Stand 15.10.19 (2)	Netto-Kosten lt. Kostenberechn. (€) (3)	Brutto-Kosten lt. Kostenberechn. (€) (4)	i. V. Änd. RL StBauE vom 06.09.19, Ziff. 10 förderfä. Ausg. brutto (€) (5)	Arch.-büro Liebscher v. 19.01.2021/SWM 05.02.2021 während der Maßnahmendurchführung zu realisierende Losvergaben brutto (€) (6)	Submissionsergebnisse ohne NT/Mengenmehrungen Stand 06/2020 (€) (9)	NT/Mengenmehrungen zum Stand 19.01.2021 (€) (10)	Bruttokosten inkl. Mehr-/Minderkosten zum Stand 19.01.2021 (€) (11)	i. V. Änd. RL StBauE vom 06.09.19, Ziff. 10 förderfä. Ausg. brutto (€) (12)
KG 100 - Grundstück		0,00	0,00	0,00	KG 100	0,00	0,00	0,00	0,00
KG 200 - Vorbereitende Maßnahmen		20.784,20	24.733,20	24.733,20	KG 200	24.733,20	0,00	24.733,20	24.733,20
KG 210 - Herrichten		0,00	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00
KG 220 - öffentliche Erschließung		20.784,20	24.733,20	24.733,20		24.733,20		24.733,20	24.733,20
KG 230 - nichtöffentliche Erschließung		0,00	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00
KG 240 - Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben		0,00	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00
KG 250 - Übergangsmaßnahmen		0,00	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00
KG 300 - Bauwerk - Baukonstruktionen		4.020.715,68	4.784.651,66	4.784.651,66	KG 300	4.784.651,69	500.994,56	5.229.313,62	5.229.313,62
KG 310 - Baugrube/Erdbau		138.222,00	164.484,18	164.484,18	Los 0 - Sicherung	160.055,00	159.162,35	400.441,63	400.441,63
KG 320 - Gründung, Unterbau		262.730,50	312.649,30	312.649,30	Los 1 - Abriss	277.365,20	86.007,09	247.379,27	247.379,27
KG 330 - Außenwände / vertikale Baukonstruktionen, außen		1.052.796,00	1.252.827,24	1.252.827,24	Los 2 - Baumeister	1.969.460,21	234.350,87	2.193.724,55	2.193.724,55
KG 340 - Innenwände / vertikale Baukonstruktionen, innen		760.060,60	904.472,11	904.472,11	Los 3 - Gerüstbau	41.349,53		93.974,42	93.974,42
KG 350 - Decken / horizontale Baukonstruktionen		1.018.520,00	1.212.038,80	1.212.038,80	Los 4 - Zimmerer	135.046,56		134.995,80	134.995,80
KG 360 - Dächer		232.449,00	276.614,31	276.614,31	Los 5 - Dachdecker	145.584,01		157.064,53	157.064,53
KG 370 - Infrastrukturanlagen		0,00	0,00	0,00	Los 6 - Außenputz	159.448,70		189.836,77	189.836,77
KG 380 - Baukonstruktive Einbauten		0,00	0,00	0,00	Los 7 - Innenputz	529.485,74		381.579,63	381.579,63
KG 390 - Sonst. Maßnahmen für Baukonstruktionen		555.937,58	661.565,72	661.565,72	Los 8 - Trockenbau	155.381,28		102.599,75	102.599,75
					Los 9 - Estrich	102.024,06		79.487,32	79.487,32
					Los 10 - Fliesenleger	42.997,08		62.025,07	62.025,07
					Los 11 - Maler	231.485,46		60.187,23	60.187,23
					Los 12.1 - Kunststofffenster/-türe	183.000,34		172.364,36	172.364,36
					Los 12.2 - Stahlfenster/-türen	154.340,86		457.797,76	457.797,76
					Los 13 - Türen	86.316,65		98.968,92	98.968,92
					Los 14 - Metallbau	105.377,48		83.270,61	83.270,61
					Los 15 - Schließanlagen	9.401,00		9.401,00	9.401,00
					Los 16 - Balkonanlagen	77.358,33		85.174,25	85.174,25
					Los 17 - Bodenbelag	101.959,20		80.351,50	80.351,50
					Los 50 - Gebühren	117.215,00		117.215,00	117.215,00
					Los 2-01 - Stellplatzablöse		21.474,25	21.474,25	21.474,25
KG 400 - Bauwerk - Technische Anlagen		575.768,83	685.164,91	685.164,91	KG 400	695.506,00	0,00	813.871,75	813.871,75
KG 410 - Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		91.472,57	108.852,36	108.852,36	Los 20 - Aufzug	85.680,00		51.312,10	51.312,10
KG 420 - Wärmeverorgungsanlagen		152.985,12	182.052,29	182.052,29	Los 21 - EIT-Installation	288.670,72		348.577,83	348.577,83
KG 430 - Raumlufttechnische Anlagen		18.811,00	22.385,09	22.385,09	Los 22 - HLS-Installation	321.155,28		413.981,82	413.981,82
KG 440 - Elektrische Anlagen		188.392,09	224.186,59	224.186,59					
KG 450 - kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen		19.355,28	23.032,78	23.032,78					
KG 460 - Förderanlagen		72.000,00	85.680,00	85.680,00					
KG 470 - Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen		0,00	0,00	0,00					
KG 480 - Gebäude- und Anlagenautomation		0,00	0,00	0,00					
KG 490 - Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen		32.752,77	38.975,80	38.975,80					
KG 500 - Außenanlagen und Freiflächen		149.428,40	177.819,80	177.819,80	KG 500	167.478,70	0,00	167.478,70	167.478,70
KG 510 - Erdbau		16.016,00	19.059,04	19.059,04	Los 30 - Außenanlagen	167.478,70		167.478,70	167.478,70
KG 520 - Gründung, Unterbau		0,00	0,00	0,00					
KG 530 - Oberbau, Deckschichten		46.654,00	55.518,26	55.518,26					
KG 540 - Baukonstruktionen		44.796,10	53.307,36	53.307,36					
KG 550 - Technische Anlagen		8.690,00	10.341,10	10.341,10					
KG 560 - Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen		1.500,00	1.785,00	1.785,00					
KG 570 - Vegetationsflächen		31.772,30	37.809,04	37.809,04					
KG 580 - Wasserflächen		0,00	0,00	0,00					
KG 590 - Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen		0,00	0,00	0,00					
KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke		0,00	0,00	0,00	KG 600	0,00	0,00	0,00	0,00
KG 610 - Allgemeine Ausstattung		0,00	0,00	0,00					
KG 620 - Besondere Ausstattung		0,00	0,00	0,00					
KG 630 - Informationstechnische Ausstattung		0,00	0,00	0,00					
KG 640 - Künstlerische Ausstattung		0,00	0,00	0,00					
KG 690 - Sonstige Ausstattung		0,00	0,00	0,00					

Kostenberechnung zum 15.10.2019, liebscher Bauplanungs- und Baubetreuungs GmbH

KG gem. DIN 276 (Dezember 2018 gem. RL v. 14.08.18/RL-Änderung vom 06.09.19) Quelle: Antragsunterlagen liebscher Bau- planungs- und Baubetreuungs GmbH Kostenberechn. Stand 15.10.19	Netto-Kosten lt. Kostenberechn. (€) (3)	Brutto-Kosten lt. Kostenberechn. (€) (4)	i. V. Änd. RL StBauE vom 06.09.19, Ziff. 10 förderfä. Ausg. brutto (€) (5)	Arch.-büro Liebscher v. 19.01.2021 während der Maßnahmendurchführung zu realisierende Losvergaben brutto (€) (8)	Submissionsergebnisse ohne NT/Mengenmehrungen Stand 06/2020 (€) (9)	NT/Mengenmehrungen zum Stand 19.01.2021 (€) (10)	Bruttokosten inkl. Mehr-/Minderkosten zum Stand 19.01.2021 (€) (11)	i. V. Änd. RL StBauE vom 06.09.19, Ziff. 10 förderfä. Ausg. brutto (€) (12)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
KG 700 - Baunebenkosten	1.003.260,54	1.193.880,04	1.173.280,05	1.193.880,04	1.194.492,89	24.969,10	1.219.461,99	1.198.862,00		
KG 710 - Bauherrenaufgaben	20.168,07	24.000,00	24.000,00	24.000,00	1.194.492,89					
KG 720 - Vorbereitung der Objektplanung	59.578,32	70.898,20	70.898,20	70.898,20						
KG 730 - Objektplanung	559.320,88	665.591,85	665.591,85	665.591,85						
KG 740 - Fachplanung	297.875,18	354.471,46	354.471,46	354.471,46						
KG 750 - Künstlerische Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00						
KG 760 - Allgemeine Baunebenkosten	66.318,09	78.918,53	58.318,53	78.918,53						
KG 790 - Sonstige Baunebenkosten		0,00	0,00	0,00						
				Los 7-01 - Baugrunduntersuchung		1.029,36	1.029,36	1.029,36		
				Los 7-02 - zusätzl. stat. Berechn.		13.920,00	13.920,00	13.920,00		
				Los 7-03 - Materialprüfg. Bestandsfass.		7.019,74	7.019,74	7.019,74		
				Los 7-04 - Baugrubernabnahm.		3.000,00	3.000,00	3.000,00		
KG 800 - Finanzierung	10.084,00	11.999,96	0,00	11.999,96	11.999,96	0,00	11.999,96	0,00		
KG 810 - Finanzierungsnebenkosten	10.084,00	11.999,96	0,00	11.999,96	11.999,96		11.999,96	0,00		
KG 820 - Fremdkapitalzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00						
KG 830 - Eigenkapitalzinsen	0,00	0,00	0,00	0,00						
KG 840 - Bürgschaften	0,00	0,00	0,00	0,00						
KG 890 - Sonstige Finanzierungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00						
	5.780.041,65	6.878.249,56	6.845.649,61	6.878.249,59	6.940.895,56	525.963,66	7.466.859,22	7.434.259,24		
Zusammenfassung			Zusammenfassung							
KG 100 - Grundstück	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
KG 200 - Vorbereitende Maßnahmen	20.784,20	24.733,20	24.733,20	24.733,20	24.733,20	0,00	24.733,20	24.733,20		
KG 300 - Bauwerk Baukonstruktionen	4.020.715,68	4.784.651,66	4.784.651,66	4.784.651,69	4.728.319,06	500.994,56	5.229.313,62	5.229.313,62		
KG 400 - Bauwerk Technische Anlagen	575.768,83	685.164,91	685.164,91	695.506,00	813.871,75	0,00	813.871,75	813.871,75		
KG 500 - Außenanlagen und Freiflächen	149.428,40	177.819,80	177.819,80	167.478,70	167.478,70	0,00	167.478,70	167.478,70		
KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
KG 700 - Baunebenkosten	1.003.260,54	1.193.880,04	1.173.280,05	1.193.880,04	1.194.492,89	24.969,10	1.219.461,99	1.198.862,00		
KG 800 - Finanzierung	10.084,00	11.999,96	0,00	11.999,96	11.999,96	0,00	11.999,96	0,00		
KG 100 - KG 700	5.780.041,65	6.878.249,56	6.845.649,61	6.878.249,56	6.940.895,56	525.963,66	7.466.859,22	7.434.259,24		
noch zu zuordnen										
Instandsetzungskosten (1. BA, bereits abgeschl.: hier lt. Planer, stimmt mit SR v. 29.01.19 überein)	220.443,57	262.327,85	262.327,85	262.327,85	262.327,85	0,00	262.327,85			
	6.000.485,22	7.140.577,41	7.107.977,46	7.140.577,41	7.203.223,41	525.963,66	7.729.187,07			
			32.599,95	nicht föfä. Ausgaben KG 760 + KG 800						
			262.327,85	bereits im 1. BA geförderte und in SR zw. Komm. u. ET als förderfähig anerkannte Ausgaben						
			294.927,80	Summe der von den Ges.-ausgaben des 1. und 2. BA abzuziehenden Ausgaben						
	7.140.577,41 € / 294.927,80 € =		6.845.649,61 €	förderfähige Ausgaben nur des 2. BA						