

DAB regional | 10/10

1. Oktober 2010, 42. Jahrgang

Offizielles Organ der Hamburgischen Architektenkammer und
der Architekten- und Ingenieurskammer Schleswig-Holstein | Körperschaft des öffentlichen Rechts



Hamburg

- 3 Vortragsreihe „Neue Hamburgische Architektur 3“ der HAK
- 4 Jahrbuch Architektur in Hamburg 2010
- 4 Neuer Pocket-Architekturführer der BSU
- 5 Ein Gruß an den Freund Uli Zech. Ein Nach-Ruf
- 5 Vorankündigung: StadtNatur: Bedeutung und Perspektiven der städtischen Biodiversität
- 6 Öffentliche Zustellung nach §10 Verwaltungszustellungsgesetz (VwZG)
- 6 Fortbildung



Schleswig-Holstein

- 10 Landesrechnungshof stellt fest: Jährliche Folgekosten von Hochbaumaßnahmen des Landes bereits bei der Planung berücksichtigen
- 12 Städtebauförderungsprogramm 2010 wird erneut ausgeweitet
- 14 Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein 2011 bis 2014
- 16 Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Schulen (Schulbau-Richtlinie – SchulbauR)
- 17 Aus der Rechtsprechung
- 17 Interessenten für Techniker-Ausbildung (Abendschule) gesucht
- 17 Arbeitsrechtliche Erstberatung

Impressum

Regionalredaktion Hamburg:

Verantwortlich:
Claas Gefroi
Grindelhof 40, 20146 Hamburg
Telefon (0 40) 44 18 41-0 (Zentrale)
Telefax (0 40) 44 18 41-44
Internet ak-hh.de

Regionalredaktion Schleswig-Holstein:

Verantwortlich:
Dr. Klaus Alberts
Düsternbrooker Weg 71, 24105 Kiel
Telefon (04 31) 5 70 65-0 (Zentrale)
Telefax (04 31) 5 70 65-25
Internet aik-sh.de

Verlag, Vertrieb, Anzeigen:

corps. Corporate Publishing Services GmbH,
Kasernenstraße 69, 40213 Düsseldorf
Telefon (02 11) 5 42 27-700
Fax Anzeigen (02 11) 5 42 27-722
Mail: dab-anzeigen@corps-verlag.de

Das Blatt wird allen Architektinnen und Architekten in Hamburg und Schleswig-Holstein zugestellt.



Landesrechnungshof stellt fest:

Jährliche Folgekosten von Hochbaumaßnahmen des Landes bereits bei der Planung berücksichtigen

► In seinen „Bemerkungen 2010“ hat der Landesrechnungshof gefordert, die jährlichen Folgekosten von Hochbaumaßnahmen des Landes bereits im Planungsstadium wesentlich mehr als bisher im Auge zu haben.

Der Landesrechnungshof (im Auszug):

„19. Bei Hochbaumaßnahmen des Landes stehen bislang die einmaligen Investitionskosten im Vordergrund. Folgekosten müssen bereits im Planungsstadium fest verankert werden, da diese die Investitionskosten um ein Vielfaches übersteigen.“

19.1 Folgekosten bislang nur nachrangig oder gar nicht berücksichtigt

Der LRH hat die Folgekosten von Hochbaumaßnahmen des Landes geprüft. Er hat insbesondere betrachtet, inwieweit diese Folgekosten vor der Investitionsentscheidung abgeschätzt und in die Investitionsentscheidung eingeflossen sind. Der LRH hat weiterhin geprüft, ob Planungsänderungen zu einer Fortschreibung der Folgekostenberechnungen geführt haben.

Bei den betrachteten Einzelmaßnahmen hat der LRH festgestellt: Beim Planen und Ausführen von Hochbaumaßnahmen des Landes stehen nach dem Sparsamkeitsprinzip bislang die einmaligen Investitionskosten im Vordergrund. Durch diese Deckelung wird versucht, die geplanten Investitionskosten niedrig zu halten bzw. überhaupt einzuhalten. Überlegungen zu den Folgekosten im Sinne einer Gesamtwirtschaftlichkeit der Immobilie in ihrem gesamten Lebenszyklus fließen gar nicht oder nur nachrangig in die Planung ein.

Bei der Vorbereitung und Ausführung von Landesbaumaßnahmen seit 2000 waren in der Regel keine Folgekostenbetrachtungen zu erkennen. Vom Finanzministerium kamen bei keiner der vom LRH geprüften Baumaßnahmen Impulse zur Begrenzung der Folgekosten.

Die folgenden Beispiele verdeutlichen dies:

19.1.1 Neubau eines OP-Bereichs mit Bettenstation - Universitätsklinikum Schleswig-Holstein - Campus Kiel

2003 wurde ein Neubau des OP-Bereichs der Frauenklinik mit Bettenstation geplant. Die Baukosten wurden 2005 in der Finanzierungsun-

terlage (FU) -Bau- mit 13,5 Mio. € veranschlagt. 2008 lag bereits der 3. Nachtrag zur ursprünglichen FU -Bau- vor. Die Baukosten stiegen auf 34 Mio. €.

Mitte 2009 lagen die Baukosten bei 36 Mio. €. Ursächlich dafür waren nach Mitteilung der GMSH nicht unsachgemäße Veranschlagungen, sondern die Erweiterung des Bauvorhabens und unvorhersehbare Preisentwicklungen.

Nach dem Handbuch für die Durchführung von Bauaufgaben des Landes Schleswig-Holstein (HBBau) sind bei jeder Großen Baumaßnahme die Baunutzungskosten als Bestandteil des Erläuterungsberichts darzustellen. Diese fehlten in den ersten Phasen dieses Projekts. Erstmals und auch einmalig wurden die Folgekosten im Oktober 2006 durch die Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GMSH) ermittelt. Obwohl sich die realen Gegebenheiten geändert hatten, wurden sie nicht dem Planungs- und Veranschlagungsfortschritt entsprechend fortgeschrieben.

19.1.2 Alte Universitätsbibliothek – Christian-Albrechts-Universität zu Kiel

Nachdem die Neue Universitätsbibliothek fertiggestellt war, stand die „Alte Universitätsbibliothek“ für eine neue Verwendung zur Verfügung. Der vorhandene Altbau sollte für eine langfristige Wiederverwertung baulich wie auch brandschutztechnisch saniert und hergerichtet werden. Die von der GMSH aufgestellte FU -Bau- enthielt eine Reihe folgekostenrelevanter Bestandteile. Gleichwohl hatte die GMSH keine Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und keine Folgekostenberechnungen angestellt.

Die von der damaligen Zweigniederlassung Kiel der GMSH aufgestellte FU -Bau- hatte die damalige Hauptniederlassung der GMSH geprüft. Sie vermerkte, dass keine Bewertung der Maßnahme gemäß dem „Leitfaden Nachhaltiges Bauen“ vorgenommen wurde. Durch verschiedene Wärmedämmmaßnahmen, die das Dach jedoch ausnahmen sowie eine Teilerneuerung der Fassade sollte sich die Energiebilanz des Gebäudes verbessern. Gleiches sollten neue haustechnische Anlagen und Einrichtungen bewirken. Berechnungen mit konkreten Zahlen dazu lagen nicht vor. Das Finanzministerium hatte dennoch die FU -Bau- genehmigt.

Die GMSH hat hierzu mitgeteilt, dass die Dachdämmung bereits in einer vorausgesehenen Maßnahme erheblich verbessert worden sei.

19.1.3 Errichtung einer Zentralsterilisation – Universitätsklinikum Schleswig-Holstein – Campus Kiel

Aus Sicht des Universitätsklinikums Schleswig-Holstein (UK SH) war auf dem Campus Kiel der Bau einer zentralen Sterilgutversorgung (Zentral-sterilisation) notwendig. Das Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr (Wissenschaftsministerium) gab einen verbindlichen Kostenrahmen von 4,37 Mio. € einschließlich Ersteinrichtung vor. Mögliche Mehrkosten würden zulasten des Ausbaustandards gehen.

Der eingeschaltete Generalplaner ermittelte Baukosten von 4,43 Mio. € ohne Nebenkosten und Erstausrüstung. Er stellte in Vorbereitung der FU-Bau-Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen im Detail auf. Das Finanzministerium genehmigte im Einvernehmen mit dem Wissenschaftsministerium die FU-Bau- mit Baukosten von 4,43 Mio. €.

Die Ausschreibung der Generalunternehmerleistung mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb endete mit einem günstigsten Angebot von 5,3 Mio. €. Damit reichten die Mittel der FU-Bau- nicht aus. Zusammen mit dem UK SH wurden die Anforderungen an den Neubau und damit die Baukosten reduziert. Der Auftrag zum „Pauschalpreis“ von 4,89 Mio. € wurde an die günstigsten Bieter erteilt. Die Baumaßnahme wurde schließlich mit 5,45 Mio. € abgerechnet.

Im Laufe des Verfahrens erhöhte sich die Anzahl der täglichen Sterilisationseinheiten von geplanten 75.000 auf 110.000. Die GMSH wies bereits auf höhere Betriebs- und Folgekosten hin, als das Wissenschaftsministerium den Kostenrahmen auf 4,37 Mio. € festlegte. Diese könnten entstehen, wenn mögliche Mehrkosten gegenüber dem Kostenrahmen zulasten des Ausbaustandards gingen. Dies wurde bei der Entscheidung aber nicht berücksichtigt.

Die vom Generalplaner einmalig aufgestellten Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen waren nachvollziehbar. Sie wurden jedoch nicht an die veränderten Baukosten angepasst. Nicht nur die investiven Kosten, sondern auch die Folgekosten hätten fortgeschrieben und angepasst werden müssen.

19.2 Programm des Finanzministeriums zur Reduzierung der Folgekosten durch energiesparende Maßnahmen: Zielsetzung verfehlt?

Der LRH hat auch Projekte aus dem Programm des Finanzministeriums zur Reduzierung der Folgekosten durch energiesparende Maßnahmen geprüft. Hierfür sind in den Jahren 2007 bis 2010 insgesamt 6 Mio. € im Haushalt veranschlagt.

Keine der vom LRH geprüften Maßnahmen hat die vom Finanzministerium geforderte Amortisationszeit von weniger als 8 Jahren erfüllt. Im Grunde waren alle geprüften Maßnahmen kleine Bauvorhaben, die bei ausreichend vorhandenen Mitteln bei der Bauunterhaltung oder gleich bei den Neubauinvestitionen anzusiedeln waren. Rechtzeitige Investitionen und kontinuierliche Bauunterhaltung helfen Kosten zu sparen.

Dies verdeutlichen die folgenden Beispiele:

19.2.1 Fachhochschule Kiel – Einbau von Regulierventilen in die Deckenstrahlungsheizung einer Halle

Der Heizenergiekennwert einer Institutshalle lag mit 142 kWh/m²a 52 % über dem Mittel der Fachhochschule Kiel. Somit bestand Handlungsbedarf, um die Ineffizienz der Deckenstrahlungsheizung zu beheben.

Betreut wurde die Maßnahme von einem Ingenieurbüro, das auch die Kosten mit ca. 18 T€ berechnete. Auf das von der GMSH aufgestellte Leistungsverzeichnis gab eine Firma ein Angebot über ca. 26 T€ ab.

Erst nach Kostenfeststellung fertigte das Ingenieurbüro einen Energieeinsparnachweis. Es ermittelte eine mögliche Energieeinsparung von 10 %. Unter Berücksichtigung des erforderlichen Kapitaldienstes und einer Kreditlaufzeit von 10 Jahren ergab sich bei einer unterstellten Energiepreissteigerung von 4 % bzw. 10 % per anno eine Amortisationszeit von 13 bis 22 Jahren.

Die GMSH kommt nach eigenen Berechnungen zu dem Ergebnis, dass sich die Maßnahme in 14 Jahren amortisieren würde, ohne Berücksichtigung von Energiepreissteigerungen.

Damit war diese Baumaßnahme nicht wirtschaftlich.

19.2.2 Fachhochschule Westküste – Aufteilung in Heizzonen und Nachrüstung von Wärmemengenzählern

Die Wärmeverteilungsnetze und deren Regelung wurden so verändert, dass Hörsäle sowie Labor- und Seminarräume nutzungsabhängig beheizt werden können. Hierdurch sollte Heizenergie eingespart werden. Um den Wärmeverbrauch in den einzelnen Bereichen der Fachhochschule ermitteln zu können, wurden zusätzlich Wärmemengenzähler installiert.

Die GMSH gab die Arbeiten in Auftrag, ohne sie vorher baufachlich zu bewerten. Auch fehlten der Wirtschaftlichkeitsnachweis sowie eine Aufstellung der bis dato aufgetretenen Energiekosten und des Einsparpotenzials. Erst 5 Monate nach Auftragserteilung erstellte ein Ingenieurbüro einen „Energiesparnachweis für die Energiesparmaßnahmen Land S-H 2007“. Basis für die Wirtschaftlichkeitsprognose war die Schlussrechnung über ca. 133 T€. Hieraus ermittelte das Ingenieurbüro bei einer Laufzeit von 12 Jahren und einer Annuität von 10,35 % einen jährlichen Kapitaldienst von ca. 14 T€. Dem steht eine Einsparung von ca. 6 T€ jährlich gegenüber. Auch diese Maßnahme war nicht wirtschaftlich.

19.3 Fazit: Künftig müssen die Folgekosten schon bei der Planung berücksichtigt werden

Bei Hochbaumaßnahmen des Landes ist ein Paradigmenwechsel erforderlich. Denn: Hochbaumaßnahmen haben langfristig anfallende Kosten zur Folge, die vom Land über die gesamte Nutzungsdauer der Immobilie zu finanzieren sind.

Der Lebenszyklus einer Immobilie lässt sich in die Entwicklungsphase, Realisierungsphase, Nutzungsphase und Verwertungsphase teilen. Dabei können hauptsächlich in der Entwicklungsphase Gestaltung und Kosten (Investitionen und Folgekosten) beeinflusst werden. In den nach-

folgenden Phasen ist das nur noch teilweise bzw. überhaupt nicht mehr möglich.

Mit Fertigstellung eines Gebäudes sind erst 20 bis 25 % der gesamten Lebenszykluskosten investiert. Die durchschnittliche Nutzungsphase einer Immobilie von 50 Jahren nimmt im gesamten Lebenszyklus den längsten Zeitraum ein. In dieser Phase entstehen die mit Abstand höchsten Kosten. Der Einfluss der Nutzungsphase auf den gesamten Zyklus ist daher für die Kosten von entscheidender Bedeutung. Dies entspricht dem Gebot der Wirtschaftlichkeit gemäß § 7 LHO.

Die architektonische Gestaltung oder die Einhaltung von Kostendeckeln dürfen bei der Planung nicht allein ausschlaggebend sein. Der Lebenszyklusansatz zwingt dazu, die kostenträchtige Nutzungsphase stärker in die Planung einer Immobilie einzubeziehen. Daran sind die Nutzer, die Geldgeber (Finanzministerium) und die hausverwaltenden Stellen (Gebäudemanagement) zu beteiligen. Die Folgekostenbetrachtungen müssen bei Planungsänderungen während der Bauphase fortgeschrieben werden. Nur so können die Auswirkungen von Planungsänderungen auf die Folgekosten und mögliche Alternativen beurteilt werden.

Das Finanzministerium ist daher aufgefordert, ein Konzept zu entwickeln, das eine projektbegleitende Nutzungskostenplanung vorsieht. Die Folgekosten müssen bereits im Planungsstadium fest verankert wer-

den. Schon bei Architektenwettbewerben muss das Finanzministerium Folgekostenberechnungen einschließlich Energiebedarfsberechnungen einfordern. So können folgekostenträchtige Entwürfe von vornherein ausgeschlossen werden.

Schließlich muss ein Instrumentarium vorgesehen werden, das die Anfangsinvestition in Beziehung zu den abgeschätzten Folgekosten der geplanten Immobilie setzt. Auf dieser Basis kann entschieden werden, ob sich eine ggf. höhere Anfangsinvestition in Bezug auf die Lebenszyklusbetrachtung rechnet.

Die geprüften Stellen haben den Feststellungen des LRH im Wesentlichen zugestimmt. Das **Finanzministerium** hat mitgeteilt, dass es die Forderung des LRH nach einem Konzept zur Projekt begleitenden Nutzungskostenplanung unterstützt. Sie decke sich mit entsprechenden Kabinettsaufträgen zu künftigen Nachhaltigkeitsstrategien und Zielvorgaben aus dem Klimaschutzbericht 2009 der Landesregierung.

Das **Wissenschaftsministerium** hat zugesagt, künftig darauf zu achten, dass bereits im Planungs- und Genehmigungsverfahren nach besten Kräften die Folgekosten möglichst umfangreich abgeschätzt werden. Diese Aspekte habe es in der Vergangenheit bereits von sich aus berücksichtigt. Allerdings seien seine Möglichkeiten beschränkt, da die Baumaßnahmen von der GMSH realisiert würden.“ ◀

Städtebauförderungsprogramm 2010 wird erneut ausgeweitet

Klaus Schlie: „Bedeutendes Signal für Kommunen, Wirtschaft und Handwerk“

► Die Städtebauförderung in Schleswig-Holstein wird in diesem Jahr erneut ausgeweitet. Mit einem Volumen von 36,5 Millionen Euro übertrifft das Programm 2010 den Ansatz des Vorjahres (35,4 Millionen Euro) und liegt damit auf dem höchsten Niveau seit knapp zwanzig Jahren. Insgesamt 17 Städte in Schleswig-Holstein erhalten Mittel zur Finanzierung von Maßnahmen in insgesamt 23 Fördergebieten, sagte Innenminister Klaus Schlie am Donnerstag (26. August) in Kiel. Erstmals aufgelegt wird das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“. Neu aufgenommen wird die Maßnahme „Innenstadt“ der Landeshauptstadt Kiel in das Programm „Aktive Stadt- und Ortszentren“.

Schlie betonte, dass die Landesregierung mit der erneuten Steigerung des Programmolumens bewusst ein Signal an Kommunen, Wirtschaft und Handwerk sende: „Städtebauförderung ist das herausragende Förder- und Gestaltungsinstrument der Kommunen und ein wichtiger Impuls für die mittelständische Wirtschaft und das Handwerk.“ Dabei sei die Bereitstellung der notwendigen Landesmittel zur vollständigen Bindung der diesjährigen Bundesfinanzhilfen erneut ein Kraftakt

gewesen, so Schlie. Es sei angesichts ihrer hohen Effizienz wichtig, die Städtebauförderung als wichtige gemeinsame Aufgabe von Bund, Ländern und Kommunen auf einem hohen Niveau zu erhalten und damit positive Effekte für die Stadtentwicklung und die regionalen Beschäftigungsmärkte zu sichern.

Eingesetzt werden staatlichen Finanzhilfen, um Städte und Gemeinden städtebaulich weiter zu entwickeln und wirtschaftlich zu stabilisieren. Sie tragen zudem dazu bei, soziale Missstände in besonders benachteiligten Stadtteilen zu überwinden. Berücksichtigt werden auch Belange der Denkmalpflege und des Naturschutzes. Die Finanzierung des Städtebauförderungsprogramms erfolgt zu je einem Drittel durch den Bund, das Land und die Gemeinden. Auf jeden Euro des Bundes legen Land und die geförderte Kommune jeweils einen weiteren Euro hinzu.

Das Städtebauförderungsprogramm besteht künftig aus sechs einzelnen Programmen:

In dem Programm **Sanierung und Entwicklung** werden Maßnahmen in Stadtkernen gefördert, um sie als Mittelpunkt des gesellschaftlichen

und wirtschaftlichen Lebens der Städte und ihrer Regionen zu stärken. Ziel ist es, die Bedingungen für den Einzelhandel und das Dienstleistungsgewerbe zu stärken, die Bevölkerung mit sozialen und kulturellen Einrichtungen zu versorgen und das Wohnen in der Innenstadt attraktiver zu machen. Maßnahmen in Flensburg, Reinfeld und Wedel werden mit Mitteln in Höhe von insgesamt rund 3,3 Millionen Euro gefördert.

Das Programm **Soziale Stadt** fördert Stadtteile mit erheblichen sozialen Problemen. Typisch für dieses Programm ist daher die Verknüpfung baulicher und städtebaulicher Investitionen mit sozialen Projekten. Die Förderung erfolgt dabei auf der Grundlage eines Konzeptes, das die verschiedenen Fördermöglichkeiten gezielt bündelt. Vorbereitet wird das Konzept von einem professionellen Quartiersmanagement. Das Volumen des Regelprogramms Soziale Stadt beträgt rund 7,7 Millionen Euro, mit denen Maßnahmen in Flensburg, Kiel, Lübeck, Neumünster, Elmshorn, Lütjenburg und Rendsburg gefördert werden. Zusätzlich stehen im Programmteil Modellvorhaben Soziale Stadt rund 1,7 Millionen Euro bereit, die für nicht investive Projekte eingesetzt werden können. Die Entscheidung über die Vergabe dieser Mittel wird voraussichtlich Ende Oktober getroffen.

Mit dem Programm **Stadtumbau West** werden Städte unterstützt mit Problemen durch sinkende Bevölkerungszahlen oder besonders starke Auswirkungen des wirtschaftsstrukturellen Wandels. Die Mittel zielen daher besonders darauf ab, die Siedlungsstruktur an neue Gegebenheiten anzupassen, Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Umwelt zu verbessern, innerörtliche Quartiere aufzuwerten und Altbaubestände zu erhalten, Gebäude umzubauen, neu zu nutzen oder leer stehende oder nicht mehr benötigte Gebäude abzureißen und freigelegte Flächen städtebaulich zu entwickeln. Das Gesamtvolumen des Programms beträgt rund 13,2 Millionen Euro. Gefördert werden Bad Oldesloe, Büdelsdorf, Eckernförde, Elmshorn, Heide, Husum, Itzehoe und Rendsburg.

Das Programm **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren** richtet sich speziell an Städte, die in ihren Zentren zunehmend

Probleme mit leer stehenden Gewerbeimmobilien haben. Ziel der Förderung ist die Erhaltung und Entwicklung der Zentren als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Der Umfang des Programms beträgt rd. 6,4 Millionen Euro. Neu in das Programm aufgenommen wurde die Kieler Innenstadt, die mit Blick auf ihren zunehmenden Attraktivitätsverlust und erhöhten Konkurrenzdruck und angesichts der aktuellen Chancen für eine Aufwertung herausragendem Interesse ist. Gefördert werden zudem Vorhaben in Norderstedt, Pinneberg und Rendsburg.

Das Programm **Städtebaulicher Denkmalschutz West** zielt vor

Programmaufstellung Städtebauförderung 2010

(Eurobeträge in Tausend)

		Sanierung/ Entwicklung	Soziale Stadt	Stadtumbau West	Aktive Zentren	Städtebaul. Denkmalschutz
Stadt/ Gemeinde		Maßnahme	Bewilligung	Bewilligung	Bewilligung	Bewilligung
Flensburg	Neustadt		999,9			
	Duburg	552,0				
Kiel	Innenstadt				720,0	
	Ostufer		231,0			
Lübeck	Altstadt					2.923,2
	Buntekuh		594,9			
Neumünster	Vicelinviertel		1.200,0			

Bad Oldesloe	Stadtumbau			900,0		
Büdelsdorf	Stadtumbau			900,0		
Eckernförde	Stadtumbau			1.200,0		
Elmshorn	Hainholz		900,0			
	Erweiterung Innenstadt			1.800,0		
Heide	Bahnhofsumfeld			1.500,0		
Husum	Stadtumbau			2.550,0		
Itzehoe	Stadtumbau			900,0		
Lütjenburg	Erweiterung Innenstadt		750,0			
Norderstedt	Schmuggelstieg				1.857,0	
Pinneberg	Innenstadt				2.440,8	
Reinfeld	Am Herrenteich/ Claudius-M.	900,0				
Rendsburg	Mastbrook		3.000,0			
	Stadtumbau			3.417,0		
	Nördliche Altstadt				1.399,8	
Wedel	Stadthafen	1.800,0				
	Summe	3.252,0	7.675,8	13.167,0	6.417,6	2.923,2

Spätere Bewilligung Modellvorhaben	1.690,2	
Soziale Stadt insgesamt	9.366,0	

Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke: **1.327,2**

allem auf die umfassende Sicherung und den Erhalt historischer Stadtkerne mit einer hohen Konzentration denkmalwerter Bausubstanz. Gefördert wird die Altstadt der Hansestadt Lübeck.

Neuer Teil des Städtebauförderungsprogramms ist das Programm **Kleine Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke**. Es dient der Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge in dünn besiedelten Gebieten. Damit sollen kleinere Städ-

te und Gemeinden als Mittelpunkte der Grundversorgung mit Gütern und Leistungen des täglichen Lebens gestärkt und in ihrer zentralörtlichen Funktion handlungsfähig gemacht werden. Das Programm hat ein Volumen von rd. 1,3 Millionen Euro. Die Auswahl der Förderkommunen ist noch nicht erfolgt, da das Programm seitens des Bundes sehr kurzfristig eingeführt wurde. Vorgesehen ist, das Förderangebot den Unterzentren im ländlichen Raum im September zu unterbreiten. ◀

Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein 2011 bis 2014

► Die Landesregierung hat die Kammer über die soziale Wohnraumförderung in den nächsten Jahren informiert. Der Text wird den Kammermitgliedern anschließend zur Kenntnis gegeben:

Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein Wohnraumförderprogramm 2011 bis 2014 und Aufstockung des Programmvolumens für das Jahr 2010 Programmerlass 2011 bis 2014 und Aufstockung 2010

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
die Landesregierung hat beschlossen, von 2011 bis 2014 jährlich 90 Mio. Euro für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung zu stellen. Aufgrund des hohen Bedarfs wird das Volumen des Programmjahres 2010 um insgesamt 125 Mio. Euro aufgestockt.

So wird der Tatsache Rechnung getragen, dass nach wie vor eine hohe Notwendigkeit für Investitionen besteht und dass ein Teil dieser Investitionen nur gefördert finanzierbar ist. Die wohnungspolitischen Leitlinien des Landes geben die Ziele der sozialen Wohnraumförderung vor:

- den Demografischen Wandel auf den Wohnungsmärkten bewältigen,
- das Klima schützen und
- die soziale Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum und die soziale Stabilität in den Wohnquartieren sichern.

Der grundsätzliche Erhalt des Zweckvermögens „Wohnraumförderung“, trotz der Notwendigkeit allgemeiner Haushaltskonsolidierung, und die Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung auf der Basis des zum 01.07.2009 in Kraft getretenen Gesetz über die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (SHWoFG) werden zur Zielerreichung beitragen.

Wesentliche Basis der Bedarfsermittlung sind die kommunalen Wohnungsmarktkonzepte und die Wohnungsmarktprognose des Innenministeriums. Hierin wird deutlich, dass trotz einer rein rechnerisch ausreichenden Versorgung mit Wohnraum in Schleswig-Holstein sozialverträgliche Investitionen im Handlungsfeld Wohnen eine Dau-

eraufgabe sind. Diese Aufgabe kann nur bewältigt werden durch eine partnerschaftliche Zusammenarbeit von Investoren und Kommunen. Das SHWoFG nennt eine Reihe von Instrumenten: u. a. Kooperationsverträge zwischen Land (vertreten durch die Investitionsbank), Kommune und Investor, neue Fördergegenstände im Wohnquartiersbereich und Wohnungsmarktkonzepte. Es wird seitens des Innenministeriums erwartet, dass diese sowohl von Seiten der Investoren wie auch der Kommunen aktiv aufgegriffen werden.

Es ist dringend erforderlich, in Wohnungen und Wohnumfelder zur Anpassung an die insb. demografisch bedingten Veränderungen der Gesellschaft, in eine energieeffiziente Erneuerung der Wohnbestände durch Modernisierung oder Abriss und Ersatzneubau zu investieren. Ebenso ist die Grundaufgabe der bedarfsgerechten Versorgung der Haushalte, die auf Unterstützung angewiesenen sind – z.B. Familien mit Kindern, Ältere und alte Menschen, Menschen mit Behinderung – mit angemessenen, bezahlbaren Wohnungen und sozial stabilen Wohnumfeldern sowie Wohnquartieren ohne Investitionen nicht erfüllbar.

Die soziale Wohnraumförderung ist vielfältig Voraussetzung für diese Investitionen. Die Systematik der sog. vereinbarten Förderung im Rahmen von Darlehensgrenzen, Mietobergrenzen, Kostengrenzen, Wohnflächengrenzen und geforderten bautechnischen Standards hat sich bewährt. Sie wird fortgesetzt, da sie gewährleistet, dass Förderung nur für äquivalente Gegenleistung erfolgt, mithin effizient ist und Mitnahmeeffekte ausschließt. Trotzdem werden die relevanten Marktverhältnisse berücksichtigt und so die notwendigen Investitionsanreize gegeben. Soziale Mitnahmeeffekte werden zusätzlich durch strenge Zielgruppenorientierung mit Einhaltung der Einkommensgrenzen, Haushaltsgrößen, besonderer Zweckbindung ausgeschlossen.

Neben den investiven und sozialen Primärwirkungen erzielt Wohnraumförderung eine Reihe von gesamtwirtschaftlichen und

energiepolitischen Sekundärwirkungen. Diese werden regelmäßig überprüft.

Auf Grundlage des zur Verfügung gestellten Programmolumens, der wohnungspolitischen Leitlinien, der Auswertungen der Ergebnisse der letzten Jahre, der regionalen und inhaltlichen Bedarfsermittlungen wurde das Programm der sozialen Wohnraumförderung für die nächsten Jahre abgeleitet.

1 Umfang des Wohnraumförderprogramms 2011 bis 2014

1.1 Finanzieller Förderrahmen in den Programmjahren 2011 bis 2014

Das Programmolumen für das Wohnraumförderprogramm 2011 bis 2014 beläuft sich auf 90 Mio. Euro pro Jahr; somit auf insgesamt 360 Mio. Euro. Für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen sind pro Jahr 30 Mio. Euro reserviert. Für die Mietwohnraumförderung sind pro Jahr 60 Mio. Euro (insgesamt: 240 Mio. Euro) vorgesehen.

1.2 Förderziele 2011 bis 2014 in Wohneinheiten

Fördergegenstand	Förderziele in Wohneinheiten
	pro Jahr 2011 bis 2014
1 Förderung des Mietwohnraums (Summe)	1.120
1.1 Neubau inkl. Abriss/Neubau	780
1.2 Bestand/Wohnwertverbessernde Maßnahmen	340
2 Eigentumsmaßnahmen (Summe)	525
2.1 Schaffung von neuem Wohnraum	
- in Präferenzgemeinden nach Anl. 5 FIRL	220
- außerhalb der Präferenzgemeinden	110
- Gruppenselbsthilfemaßnahme	20
2.2 Erwerb bestehenden Wohnraums zur Eigennutzung	
- Hausankäufe / Bestandserwerbe	175
Förderungsziel insgesamt / Wohneinheiten	1.645

Die Zahlen entsprechen einer Bedarfseinschätzung, die Innenministerium und Investitionsbank unternommen haben. Diese basiert auf der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020, den einzelnen Wohnungsmarktkonzepten, Investorenbefragungen der Investitionsbank sowie den Förderergebnissen der letzten Förderperioden. Bei der Förderung des Mietwohnraums wird nunmehr der Schwerpunkt auf den Neubau gelegt. Hiermit wird insbesondere Ersatzneubau, im energetischen Sinne nicht mehr modernisierungsfähiger Bestände, gefördert.

Mit diesem Programmerrlass werden zunächst lediglich die Mittel für die Programmjahre 2011 und 2012 festgelegt. Die o.g. Festsetzung der Förderziele und der Verwendung der Fördermittel erfolgt vorbehaltlich

einer möglicherweise notwendig werdenden Umsteuerung. Es ist die Erstellung einer Wohnungsmarktprognose durch das Innenministerium in Auftrag gegeben worden. Nach Vorliegen der Ergebnisse wird das Programm der sozialen Wohnraumförderung evaluiert und eventuell umgesteuert.

2 Aufstockung des Programmolumens für das Programmjahr 2010

Mit Kabinettsbeschluss vom 13.07.2010 wurde das Programmolumen für 2010 um insgesamt 125 Mio. Euro aufgestockt, da das von der Landesregierung für den Zeitraum 2009 und 2010 beschlossene Programm zur sozialen Wohnraumförderung belegt und insbesondere im Mietwohnungsbereich in hohem Maße überzeichnet ist.

Die Verteilung des Volumens wird wie folgt vorgenommen: 25 Mio. Euro sind für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen und 100 Mio. Euro für Förderung im Mietwohnungsbereich vorgesehen.

3 Kommunale Steuerung der Wohnraumförderung gem. § 2 SHWoFG

3.1 Kommunale Stellungnahmen

Die Kommunen sind für Land und Investoren wichtige Partner der sozialen Wohnraumförderung. Sie verfügen über Mitwirkungsrechte und Steuerungsmöglichkeiten. Durch das zum 01.07.2009 in Kraft getretene SHWoFG wurde die Funktion der Kommunen noch einmal verdeutlicht und ihre Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen einer neuen sozialen Wohnraumförderung gestärkt. Kommunen müssen seitens der Investoren stärker als bisher in jede Förderentscheidung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung eingebunden werden.

Gemäß § 2 Abs. 2 SHWoFG sind kommunale Wohnungsmarktkonzepte und Quartiersentwicklungskonzepte anzustreben, die dann der Förderung zugrunde gelegt werden sollen. Die Konzepte dienen der Abstimmung und dem zielgerichteten Einsatz bzw. der Optimierung der Maßnahmen von Kommunen, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren des Wohnungsmarktes.

Antragstellerinnen und Antragsteller auf Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung sind verpflichtet, die Kommune in der das Bauvorhaben bzw. Projekt durchgeführt werden soll, **rechtzeitig vor Antragstellung** einzubinden. Der Bauherr hat das Vorhaben in städtebaulicher, sozialer und ökologischer Hinsicht abzustimmen. Die Kommune schließt die Abstimmung mit einer Stellungnahme ab. In dieser Erklärung ist ausführlich die Notwendigkeit des Fördervorhabens zu begründen. Dabei sind sowohl die aktuelle Wohnungsmarktsituation vor Ort sowie die Erwartungen der Kommune in Bezug auf die Entwicklung der quantitativen und qualitativen Wohnungsnachfrage darzustellen und zu berücksichtigen.

3.2 Kommunale Förderbudgets für die kreisfreien Städte

Ein Teil der Förderung für den Mietwohnungsbau wird im Rahmen kom-

munaler Förderbudgets für die kreisfreien Städte zur Verfügung gestellt. Hiermit erhalten diese weitere Möglichkeiten zur Steuerung der Wohnraumförderung. Dadurch wird dem hohen Wohnraumversorgungsbedarf und Investitionsbedarf in den kreisfreien Städten Rechnung getragen. Für die in den Kommunalen Förderbudgets aufgenommenen Wohnungsunternehmen bzw. privaten Vermieter entsteht dadurch Planungssicherheit bis 2014. Die Aufnahme in das Kommunale Förderbudget ist Fördervoraussetzung für alle zu fördernden Einzelmaßnahmen.

Die Höhe der einzelnen Kommunalen Förderbudgets richtet sich nach dem jeweils angemeldeten Bedarf der kreisfreien Stadt. Grundsätzlich sind zunächst insgesamt bis zu 120 Mio. € bis 2014 vorgesehen.

4 Förderung von Konzepten, Pilot- und Modellprojekten sowie vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung

Aus Gründen der Vollständigkeit wird auf den Erlass vom 09.02.2010 hingewiesen. Nach ihm können Konzepte, Pilot- und Modellprojekte, soweit sie der Energieeinsparung und dem Klimaschutz im Bereich Wohnen besonders dienen, sowie Konzepte und vorbereitende Untersuchungen, die die Ziele der sozialen Wohnraumförderung unterstützen, gefördert werden.

5 Finanzierung von Konzepten, Gutachten sowie vorbereiteten Untersuchungen als Grundlage der sozialen Wohnraumförderung

In Ausführung des § 7 Nr. 3 und 4 SHWoFG sind zukünftig aus dem aktuellen Programmolumen auch Konzepte, vorbereitende Untersuchungen und Gutachten als Grundlage für Entscheidungen des Innenministeriums insbesondere mit den Zielen der Überprüfung, Konkretisierung,

Effizienzsteigerung oder Steigerung der Wirksamkeit der Wohnraumförderung und ihrer Instrumente nach dem SHWoFG finanzierbar.

6 Förderung von Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen

Da die Förderung von Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen gem. § 7 Nr. 2 SHWoFG noch nicht abschließend formuliert ist, erfolgt diese Förderung bis zur abschließenden Darstellung in den untergesetzlichen Regelungen in Form von Einzelfallprüfungen. Entsprechende Förderanträge sind an die Investitionsbank Schleswig-Holstein zu richten.

Eine Förderung einer Wohnumfeld- bzw. Quartiersmaßnahme kann u.a. nur erfolgen, wenn ein direkter Zusammenhang zur Zielgruppe bzw. zu den geförderten Wohneinheiten oder vorhandenen Bindungen gewährleistet ist und dokumentiert wird. Neben den üblichen Förderbestimmungen ist ein Konzept u. a. zu Bedarf, Zweckbestimmung und Quartiersbezug der Maßnahme erforderlich. Eine kommunale Stellungnahme bzw. die Aufnahme in das Kommunale Förderbudget ist ebenfalls notwendig.

7 Weitergeltung der Aussetzung der „belastungsorientierten Förderung“ von selbst genutztem Wohneigentum

Die Aussetzung der Regeln für den Förderzins bei der „belastungsorientierten Förderung“ von selbst genutztem Wohneigentum (siehe Erlass vom 03.02.2006) wird auch weiterhin über den 31.12.2010 aufrecht erhalten. Insoweit gilt der o.g. Erlass fort.

Aus diesem Grunde wird in Nr. 19 Abs. 2 Satz 2 der Neufassung der Finanzierungsrichtlinien vom 01.04.2005 (Amtsbl. Schl.-H. S. 432), zuletzt geändert durch Erlass vom 12.01.2009 (Amtsbl. Schl.-H. S. 188), das Datum „31.12.2010“ durch das Datum „31.12.2014“ ersetzt.

Norbert Scharbach



Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Schulen (Schulbau-Richtlinie – SchulbauR)

► Im Amtsblatt für Schleswig-Holstein, Ausgabe Nr. 36 vom 06. September 2010, wird die „Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Schulen (Schulbau-Richtlinie SchulR)“ verkündet.

Die Richtlinie ist über die Homepage der Kammer (www.aik-sh.de) unter „Aktuelles“ abrufbar.



Aus der Rechtsprechung

1. HOAI § 8 Abs. 1 a. F.

Die Fälligkeit der Forderung, die ein Architekt auf Grundlage einer nicht prüffähigen Rechnung für eine vertragsgemäß erbrachte Leistung erhebt, tritt ein, wenn ein Prüfungszeitraum von zwei Monaten ohne Beanstandungen zur Prüffähigkeit abgelaufen ist oder wenn das Ergebnis der Prüfung mitgeteilt wird und keine Rügen zur Prüffähigkeit erhoben werden.

Um als ausreichende Beanstandung zur Prüffähigkeit angesehen werden zu können, müssen die vom Auftraggeber erhobenen Rügen dem Auftragnehmer verdeutlichen, dass er nicht bereit ist, in die sachliche Auseinandersetzung einzutreten, solange er keine prüffähige Rechnung erhalten hat (Fortführung von BGH, Urteil vom 27. November 2003 - VII ZR 288/02, BHHZ 157, 118).

BGH, Urteil vom 22. April 2010 - VII ZR 48/07
Kammergericht LG Berlin

2. HOAI § 10 Abs. 2 Nr. 2, § 15 Abs. 2 (i.d.F. vom 21. September 1995, BGBl. I 1174)

Das Honorar für die Leistungsphasen 5 bis 7 des § 15 Abs. 2 HOAI bestimmt sich nach den durch den Kostenanschlag nachgewiesenen anrechenbaren Kosten. Nachträge, die nach der Vergabe an einen Bauunternehmer entstehen, dürfen in die Berechnung der anrechenbaren Kosten für diese Leistungsphasen nicht einbezogen werden.

BGH, Urteil vom 05. August 2010 - VII ZR 14/09
KG Berlin/LG Berlin

Bei Interesse können Kammermitglieder die Urteile bei der Geschäftsstelle der Kammer abfordern. ◀

Interessenten für Techniker-Ausbildung (Abendschule) gesucht

▶ Da eine Techniker-Ausbildung seitens der Berufsschulen nur bei einer Mindestteilnehmerzahl von 15 angeboten wird, kommt seit Jahren kein Kurs mehr zustande, obwohl zu vermuten ist, dass es im Lande eine Reihe von Bauzeichner/Innen gibt, die an einer Techniker-Ausbildung in Abendschule Interesse hätten. Im Interesse der jungen Menschen, deren Weiterbildung hierdurch erschwert wird, bittet ein Kammermitglied aus Eutin alle Ingenieurskollegen und Architekten darum, bei ihren Angestellten das Interesse an einer solchen Ausbildung zu er-

fragen, um in einer Gemeinschaftsaktion vielleicht doch noch einen solchen Kurs zustande zu bringen.

Zu einer Rückmeldung sind alle Kollegen herzlich aufgefordert. Diese richten Sie bitte an

Herrn Beratenden Ingenieur Dr.-Ing. Joachim Scheele
Weidestraße 7, 23701 Eutin, Tel. 04521-70450
E-Mail: kskingenieure-e@t-online.de ◀

Arbeitsrechtliche Erstberatung

▶ Die Kammermitglieder werden erneut darauf aufmerksam gemacht, dass arbeitsrechtliche Erstberatungen kostenlos durchgeführt werden durch das Kieler Anwaltsbüro WEISSLEDER & EWER. Die Beratungen

führen in Person Herr Dr. Weißleder, in dessen Verhinderungsfall Frau Dr. Otto durch. Die Kanzlei ist für einen Erstkontakt telefonisch erreichbar unter 0431-97436-0. ◀