

Bautechnische Beratung und Prüfung im Kontext der Sozialen Wohnraumförderung des Landes Brandenburg

Erleichterungen durch Richtlinienänderungen

Anforderungen an das Bauvorhaben - Punkt 4.3 MietwohnungsbauförderR

„Die geförderten Mietwohngebäude müssen nach Baufertigstellung oder nach Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung zur **dauerhaften Wohnungsversorgung geeignet** und bestimmt sein.

Die geförderten Mietwohngebäude sollen wirksame Beiträge zur Stadterneuerung und Imageverbesserung von Wohnquartieren, zum Beispiel durch Verbesserungen der stadtbildprägenden Elemente eines Gebäudes, des Wohnumfelds oder andere Identität stiftende Maßnahmen leisten, **energetischen und ökologischen Forderungen nachkommen** und auf geänderte Anforderungen aus der Wohn- und Arbeitswelt (zum Beispiel Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten) reagieren. Sie sollen **generationsgerecht gestaltet** werden, der **Unterstützung von Aufwertungsstrategien in innerstädtischen Wohnquartieren** und zur Anpassung des Wohnraums an geänderte Wohn- und Lebensstile dienen.

Darüber hinaus sollen die **Zugänge zu den Gebäuden und Wohnungen möglichst barrierefrei** gestaltet werden. Sofern dies nachweislich aus bautechnischen Gründen mit vertretbarem Aufwand nicht möglich oder wirtschaftlich nicht darstellbar ist, sollen die Zugänge so barrierefrei wie möglich errichtet werden.“

- Wegfall verbindlicher Vorgaben zur Definition des Standards als Fördervoraussetzung
Grund: hohe Kompetenz in der Wahrnehmung der Eigenverantwortung der Eigentümer und bessere Kenntnis der Situation vor Ort
- Anforderungen bleiben grundsätzlich erhalten
- Individuelle Betrachtung zu zeitgemäßem Standard, Herstellung Generationengerechtigkeit, Energieeffizienz, Barrierefreiheit und anderen Aspekten

Erleichterungen durch Richtlinienänderungen

Verpflichtung zur Anwendung des Vergaberechtes

„**Sofern** die oder der Zuwendungsempfänger kein Auftraggeber im Sinne des Vierten Teils des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) ist, und auch **nicht aus anderen Rechtsgründen an die Einhaltung des Vergaberechtes gebunden ist, findet Nummer 3 der ANBest-P keine Anwendung**. Ab einem Auftragswert von 3.000 Euro ohne Umsatzsteuer sind mindestens drei vergleichbare Angebote anzufordern oder Preisvergleiche einzuholen.“

- Allein durch die Inanspruchnahme der Wohnraumförderung entsteht keine Verpflichtung zur Vergaberechtsbeachtung

- **Forderung des sparsamen und wirtschaftlichen Fördermitteleinsatzes bleibt**
 - Erfordernis der Plausibilisierung der Kosten im Förderverfahren
 - Erfordernis inhaltlich nachvollziehbarer Verträge zur Kostenverfolgung
 - Erfordernis prüffähiger Rechnungen in der VN-Prüfung

Beratungsangebot als Schwerpunkt der Projektbegleitung

- Konkretisierung des Projektansatzes durch Beratung zu:
 - Städtebaulicher Einordnung,
 - Bedarfe und Zielgruppen,
 - Bautechnischen Fragen wie Barrierefreiheit, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit
 - Planung und Baukonstruktion (kostengünstiges Bauen)
 - Einschätzung der Kosten
 - Einordnung in die Fördergegenstände nach § 8 BbgWoFG i. V. mit § 3 Abs. 5 und 6 BbgWoFG
 - Modernisierung und Instandsetzung (2.1. a)
 - Wiederherstellung, Nutzungsänderung, Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse (2.1.b)
 - Mietwohnungsneubau (2.1.c)
 - Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen ggf. Kombination mit Städtebauförderungsmitteln
 - Berücksichtigung des Vergaberechts
 - Beratung unverbindlich und ohne Förderantrag schon bei Projektidee
- Ergebnis: Weiterentwicklung der Projektidee zur Entscheidungsgrundlage

Bautechnische Prüfung des Förderantrages nach VV - LHO § 44

- Reduzierung auf wesentliche Prüfinhalte nach EZBau und Förderrichtlinie
 - Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit der Planung
 - Angemessenheit der Kosten
 - Beachtung der Anforderungen an das Bauvorhaben
(zeitgemäßer Standard, Herstellung Generationengerechtigkeit, Energieeffizienz, Vergaberecht)
 - notwendige Unterlagen entsprechen Regelleistungen nach HOAI
 - Entwurfs-/Genehmigungsplanung
 - Baubeschreibung
 - Kostenberechnung nach DIN 276, 3. Gliederungsebene
 - Energetische Berechnungen
 - Architekten-/Ingenieurverträge, Aussagen zu beabsichtigten Beauftragungen von Nebenkosten
 - durch Beratung gut vorbereitet und ohne zusätzlichen Aufwand
- sicherer Projektstart nach Abschluss des Fördervertrages

Begleitung in der Baudurchführung

- Berücksichtigung der Festlegungen im Fördervertrag
- Einschätzung zu Kostenentwicklung und Projektzeitraum fortlaufend
 - Vorlage der Ausschreibungs-, Vergabe- und Vertragsunterlagen
 - Anzeige eventueller Planungsabweichungen
- Vor-Ort-Besichtigungen zu Baubeginn, Rohbaufertigstellung und Bezugsfertigkeit
- Bericht zu Projektstand und voraussichtlicher Entwicklung an die ILB
- notwendige Unterlagen entsprechen Standardleistungen nach HOAI
- durch frühzeitige Terminabstimmung Vermeidung zusätzlichen Aufwandes
- Mehrwert durch externen Blick als „zusätzliches Controlling“

Verwendungsnachweisprüfung

- Verwendungsnachweis in zwei Stufen
- Stufe I – kursorische Prüfung auf Grundlage einer bestätigten Belegübersicht
 - Prüfung auf Übereinstimmung mit Verträgen und der Bauausführung
 - Prüfung auf Plausibilität der entstandenen Kosten
- Ergebnis als Grundlage für die Festlegung der Stichprobe durch ILB
- Stufe II – Tiefenprüfung auf Grundlage von Rechnungen und Zahlungsnachweisen
 - inhaltliche Prüfung der Rechnungen
 - Abgleich zu Zahlungsnachweisen
 - Übereinstimmung mit Verträgen

➤ Reduzierung des Aufwandes

Kombination mit Städtebauförderung erfordert zusätzliche Verfahrensschritte in allen Projektphasen!

B.B.S.M. als kompetenter Partner im Förderverfahren

- private Gesellschaft mit Sitz in Potsdam - spezialisiert auf unabhängige Beratung öffentlicher Auftraggeber und Unternehmen der Wohnungswirtschaft
- 28 Jahre umfassende praktische Erfahrungen auf dem Gebiet der Stadtentwicklung und der konkreten Begleitung von Baumaßnahmen in unterschiedlichen Kontexten bieten beste Voraussetzungen für eine optimale Unterstützung Ihres Projektes
- Team aus ca. 25 Architekten und Bauingenieuren aller Fachrichtungen des Bauwesens sowie Stadt- und Regionalplanern -----> findet auf Ihre Fragestellungen solide und belastbare Antworten
- breite Erfahrungen aus den Bereichen Bauen und bautechnische Prüfung, Stadtentwicklung und Stadtplanung, energetische Gebäude- und Quartierssanierung, Wohnungswesen und öffentliche Verwaltung zur Unterstützung Ihres Projektes
- ausführliche Informationen zum Unternehmen unter www.bbsm-brandenburg.de

➤ Wir freuen uns auf Ihre Projekte. Fordern Sie uns!