

David Gössler Architektur Gotzkowskystraße 33 10555 Berlin

Hansestadt Werben (Elbe)
z.Hd. Frau Kuhlmann
Marktplatz 1
39615 Hansestadt Werben (Elbe)

Berlin, 24.10.2023

Projekt: 027 - Verwalterhaus
Kirchplatz 6, 39615 Hansestadt Werben (Elbe)
Betreff: Städtebauförderung
Sanierungsvereinbarung zur Sicherung und Modernisierung

Sehr geehrte Frau Kuhlmann,

wie telefonisch besprochen möchten wir Ihnen noch einmal ausführlich darlegen, woher die Mehrkosten gegenüber unseres Antrages aus dem Jahr 2021 resultieren. Zur Sicherung der Finanzierung möchten wir beantragen, genehmigte Fördermittel von der Scheune zum Verwalterhaus zu verschieben. Außerdem fällt der Anteil der Sicherungskosten höher aus. Da der Eigenanteil der Stadt bei den Sicherungskosten geringer ist, kann mit dem gleichen Eigenanteil der Stadt ein größerer Gesamtbetrag gefördert werden. Wir möchten Sie daher darum bitten, als Stadt auf Basis der bereits vorhandenen Eigenmittel zusätzliche Mittel von Land und Bund für Verwalterhaus und Scheune für die Finanzierung der Projekte zu beantragen.

Kostensteigerungen

Im Vergleich zum Förderantrag im Jahr 2021 ist das Bauvorhaben insgesamt aus folgenden Gründen leider teurer geworden:

1. In den letzten Jahren gab es erhebliche Baukostenteigerungen von durchschnittlich 11,3% pro Jahr.
2. Für die Kostenschätzung im Jahr 2021 lagen weder Planung noch Bauuntersuchungen vor. Die Schätzung basierte entsprechend auf Annahmen und Schichtwerten. Durch die genaue Untersuchung und Planung des Gebäudes wurde leider ein erheblicher Mehraufwand festgestellt, da es in der Vergangenheit erhebliche Eingriffe in die Tragstruktur gegeben hatte und einige Bereiche Wasserschäden und den echten Hausschwamm aufweisen.

Durch eine besonders effiziente Planung von Grundriss, Konstruktion und Bauablauf konnte die Wohnfläche gegenüber der Annahme von 2021 um 80 m² bzw. über 20 % gesteigert werden. Pro m² Wohnfläche stiegen die Kosten nur um 5%, sodass

Seite 1 von 5

bereits ein Teil der Mehrkosten aufgefangen werden konnte. Gleichzeitig steigert die Mehrfläche die prognostizierten Mieteinnahmen und senkt folglich den Kostenerstattungsbetrag der Städtebauförderung.

Verschiebung der Kosten zwischen Modernisierung und Sicherungsmaßnahmen

Im Vergleich zum Förderantrag im Jahr 2021 ist der Anteil der Sicherungskosten am Gebäude aus folgenden Gründen leider gestiegen:

1. Für die Kostenschätzung im Jahr 2021 lagen weder Planung noch Bauuntersuchungen vor. Die Schätzung basierte entsprechend auf Annahmen und Schichtwerten. Durch die genaue Untersuchung und Planung des Gebäudes wurde leider ein erheblicher Mehraufwand festgestellt, da es in der Vergangenheit erhebliche Eingriffe in die Tragstruktur gegeben hatte und einige Bereiche Wasserschäden und den echten Hausschwamm aufweisen.
2. In Rücksprache mit dem Landersverwaltungsamt (LVwA) und dem Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (BLSA) konnten einige Kosten dem Bereich Sicherung zugeschrieben werden, die zuvor als Modernisierungskosten angenommen wurden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um alle Fenster des Gebäudes. Da keine Maßnahmen doppelt gefördert werden und sämtliche Fenster am Gebäude bereits heute beschädigt und nicht mehr wiederverwendbar sind, können die Kosten für die neuen Fenster den Sicherungskosten zugeordnet werden.

Zusätzlich wurde mit dem LVwA besprochen, dass eine Aufteilung des Bauvorhabens in zwei Maßnahmenverträge möglich ist:

1. Sicherungsvereinbarung
2. Modernisierungsvereinbarung

Im Jahr 2021 hatten wir angenommen, dass für beide Vereinbarungen derselbe Fördersatz gemäß Formular 10 Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages einzusetzen ist. Nach Rücksprache mit dem LVwA schlugen wir vor, in der Sicherungsvereinbarung den Höchstsatz von 85% als Fördersatz einzutragen. Da der Eigenanteil der Hansestadt Werben an den Fördermitteln hier mit 10% geringer ausfällt müsste die Stadt beim LVwA zusätzliche Fördermittel für die Sicherungskosten beantragen.

Selbstverständlich wird der Fördersatz in der Modernisierungsvereinbarung entsprechend nach unten korrigiert (auf 75,64%), sodass sich im gewichteten Mittel beider Verträge der angegebene Prozentsatz aus dem Formular 10 zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages ergibt (77,97%).

Verschiebung der Fördermittel von der Scheune zum Verwalterhaus

Die Hansestadt Werben hat für das Verwalterhaus Fördermittel in Höhe von 897.500 € und für die Scheune Fördermittel in Höhe von 278.400 € vom Land Sachsen-Anhalt und vom Bund beschieden bekommen. Die Städtebauförderung fördert die nicht-rentierlichen Kosten. Diese wurden mit dem Formular 10 Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages nach Berechnung, Prüfung und Bestimmung der förderbaren Kosten festgestellt. Mehrkosten können per Definition nicht durch das Projekt selbst gedeckt werden. Insofern ist für die Durchführung eine Anpassung der Fördermittelhöhe auf den errechneten Kostenerstattungsbetrag notwendig.

Der Antrag aus dem Jahr 2021 beinhaltetete nur einen Teil der Baukosten für die Scheune. Da das Denkmalamt ausführliche Untersuchungen und Dokumentationen gefordert hat, konnte bisher weder mit der Planung, noch mit der Sicherung des Gebäudes begonnen werden. Wir möchten daher beantragen, den Großteil der bewilligten Mittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von der Scheune für das Verwalterhaus zu nutzen. Wir möchten außerdem beantragen, den Restbetrag der für das Jahr 2021 bereitgestellten Eigenmittel der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Scheune jetzt für Sicherungsmaßnahmen an der Scheune zu verwenden.

Zusätzliche Fördermittel vom Land Sachsen-Anhalt und vom Bund

Durch die oben beschriebenen Mehrkosten, Verschiebungen der Kosten von Modernisierungs- zu Sicherungskosten sowie zwischen Verwalterhaus und Scheune ändert sich die Zusammensetzung von Fördermitteln vom Land Sachsen-Anhalt und vom Bund sowie den Eigenmitteln der Stadt. Wir haben uns erlaubt, dies in folgender Tabelle zusammenzufassen:

Einzelmaßnahme	2021		2023	
	Fördermittel vom Land Sachsen-Anhalt und vom Bund	Eigenmittel der Hansestadt Werben	Fördermittel vom Land Sachsen-Anhalt und vom Bund	Eigenmittel der Hansestadt Werben
Verwalterhaus				
<i>Sicherung</i>	193.500,00 €	21.500,00 €	361.778,22 €	40.197,58 €
<i>Modernisierung und Instandsetzung</i>	704.000,00 €	176.000,00 €	865.909,04 €	216.477,26 €
Scheune				
<i>Sicherung</i>	39.600,00 €	4.400,00 €	44.326,44 €	4.925,16 €
<i>Modernisierung und Instandsetzung</i>	238.800,00 €	59.700,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe	1.175.900,00 €	261.600,00 €	1.272.013,70 €	261.600,00 €
<i>delta 2021 zu 2023</i>			96.113,70 €	0,00 €

Die Hansestadt Werben müsste entsprechend bei den Fördermittelgebern des Landes Sachsen-Anhalt und dem Bund die Verschiebung von bewilligten Fördergeldern von den Modernisierungsmaßnahmen der Scheune hin zu Sicherungs- und Modernisierungsmaßnahmen beim Verwalterhaus sowie eine Nachfinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen des Verwalterhauses und der Sicherungsmaßnahmen an der Scheune in Höhe von insgesamt 96.113,70 € beantragen. Dies setzt sich wie folgt zusammen:

Einzelmaßnahme	Fördermittel vom Land Sachsen-Anhalt und vom Bund	Eigenmittel der Hansestadt Werben
Verwalterhaus – Sicherung		
<i>Antrag 2021</i>	193.500,00 €	21.500,00 €
<i>Verschiebung aus Mod./In. der Scheune</i>	168.278,22 €	18.697,58 €
<i>Beantragung Nachfinanzierung</i>	0,00 €	
Summe (Antrag 2023)	361.778,22 €	40.197,58 €
Verwalterhaus – Mod. und Instandsetzung		
<i>Antrag 2021</i>	704.000,00 €	176.000,00 €
<i>Verschiebung aus Mod./In. der Scheune</i>	70.521,78 €	40.477,26 €
<i>Beantragung Nachfinanzierung</i>	91.387,26 €	
Summe (Antrag 2023)	865.909,04 €	216.477,26 €
Scheune – Sicherung		
<i>Antrag 2021</i>	39.600,00 €	4.400,00 €
<i>Verschiebung aus Mod./In. der Scheune</i>	0,00 €	525,16 €
<i>Beantragung Nachfinanzierung</i>	4.726,44 €	
Summe (Antrag 2023)	44.326,44 €	4.925,16 €
Summe Beantragung Nachfinanzierung	96.113,70 €	

Nach unseren Informationen hat die Hansestadt Werben eine Möglichkeit zur Finanzierung der Eigenmittel für die nächsten Bauabschnitte gefunden, sodass der Förderantrag für Langstall und Scheune bis zum 30.11.2023 erfolgen kann. Der nächste Fördermittelantrag wird alle Kosten für die Scheune beinhalten, sodass die Fertigstellung des Gesamtvorhabens der Komturei Werben weiterhin gesichert ist.

Wir hoffen, Ihnen hiermit unseren Antrag und unseren Vorschlag zum weiteren Vorgehen so transparent und nachvollziehbar wie möglich dargelegt zu haben. Sollten Sie weitere Fragen haben, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen,

Jurek Brüggen, David Gössler