

An die Mitglieder der AG Baukosten
des Bündnisses für Wohnen des Landes
Brandenburg

Ergebnisse der 5. Beratung der AG Baukosten im Bündnis für Wohnen des Landes Brandenburg

Vorsitz: Dr. Jörg Lippert
Teilnehmer: laut Anwesenheitsliste (**Anlage 1**)
Tag: 28.09.2018
Zeit: 09.30 Uhr – 12.00 Uhr
Ort: BBU- Landesgeschäftsstelle Potsdam
Behlertstraße 13
14469 Potsdam

Tagesordnung:

1. Finalisierung der Zusammenfassung zur beabsichtigten Bündnisvereinbarung (Anlage 3 zum Protokoll vom 22. August 2018) als Basis für den Zwischenbericht
2. Diskussion der „Planungshinweise für Bauherren und Architekten“ zur aktuellen Wohnraumförderung (siehe Anlage zur Tagesordnung TOP 2) zur Unterstützung der AG Wohnraumförderung
3. Vorbereitung des AG-Beitrages auf der 1. Wohnkonferenz des Landes Brandenburg am 15. Oktober 2018 – entfallen, stattdessen: Diskussion der Darstellung Planungs- und Baubeteiligten früher und heute (BBU)
4. Sonstiges

Herr Dr. Lippert begrüßte alle Teilnehmer.

Eingangs verständigten sich alle Anwesenden darauf, dass der TOP 3 aufgrund des zwischenzeitlich geänderten Programms der 1. Wohnkonferenz (keine Berichte der AGs mehr vorgesehen) zurückgestellt wird.

TOP 1 Finalisierung der Zusammenfassung zur beabsichtigten Bündnisvereinbarung als Basis für den Zwischenbericht

Die Teilnehmer bestätigten die vom BBU verfasste Tabelle als Übersicht zu den diskutierten Themen (vgl. Anlage 3 zum Protokoll vom 22. August 2018). Ergänzungen zu den Punkten ohne Erläuterung, wurden als nicht nötig angesehen, da es sich hier um keine direkten Themen der AG Baukosten handelt.

Auf Anregung von Herrn Haake wurde das Thema „Effiziente Nutzung vorhandener Infrastrukturen“ als bodenpreisbeeinflussender Faktor zusätzlich aufgenommen. Insbesondere durch Unterstützung der Kommunen bei Außenbereichssatzungen sollen bereits vorhandene Erschließungssysteme besser genutzt und damit die Infrastruktur besser ausgelastet werden (siehe **Anlage 2**).

TOP 2 Diskussion der „Planungshinweise für Bauherren und Architekten“ zur aktuellen Wohnraumförderung zur Unterstützung der AG Wohnraumförderung

Auf Anregung von Frau Uecker wurde zunächst anstelle der o.g. Planungshinweise die Anlage 1 der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie „Standard Mittlerer Intensität“ (**Anlage 3** zum Protokoll) in den Fokus genommen. Hintergrund hierfür ist die fehlende Verbindlichkeit der „ILB-Planungshinweise für Bauherren und Architekten“.

Frau Uecker erläuterte zunächst die Anlage 1 der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie (vgl. Anlage 3 zum Protokoll) und wies dabei darauf hin, dass auch dieses Papier nur die Grundlage für eine notwendige intensive Beratung zur projektspezifischen Förderungsausrichtung sei und daher keineswegs dogmatisch umgesetzt werden müsste.

Im Laufe der Diskussion wurde sehr deutlich, dass die Wahrnehmung derartiger Papiere (Anlage zum Standard Mittlerer Intensität wie auch die Planungshinweise) durch die Beteiligten sehr unterschiedlich ist. Daraus resultieren nicht nur Missverständnisse, sondern auch erhebliche Kostenfolgen durch Umsetzung vermeintlich verpflichtender Anforderungen. Schlimmstenfalls werden die Förderungsangebote nicht angenommen, da Bauherren durch die Vielzahl der „Empfehlungen“ verunsichert bzw. überfordert werden. Im Ergebnis empfiehlt die AG Baukosten, die Kommunikationskette zwischen den Beteiligten im Förderungsprozess einer Prüfung zu unterziehen. Weiterhin sollten alle zusätzlichen Papiere, die versuchen, die Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie zu erläutern bzw. auszulegen, aus dem Prozess genommen werden. Stattdessen sollten alle wesentlichen Aspekte direkt in der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie formuliert werden.

TOP 3 Vorbereitung des AG-Beitrages auf der 1. Wohnkonferenz des Landes Brandenburg am 15. Oktober 2018 – entfallen, stattdessen: **Diskussion der Darstellung Planungs- und Baubeteiligten früher und heute (BBU)**

Anstelle des entfallenen ursprünglichen TOP 3 wurde im Weiteren die vom BBU vorgelegte Darstellung der Planungs- und Baubeteiligten früher und heute (**Anlage 4** zum Protokoll, Quelle: HFK-Rechtsanwälte 2015) diskutiert.

Angesichts der deutlich zugenommenen Zahl der Beteiligten war allen Teilnehmern klar, dass sowohl der Aufwand als auch die Kosten zwangsweise steigen müssen. Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig: höhere Anforderungen bzw. Ansprüche, zunehmende Komplexität, immer stärkere Spezialisierung, fehlende Personalressourcen und natürlich Haftungsfragen.

Die Frage, wie dem begegnet werden könne, wurde intensiv, jedoch ohne klares Ergebnis diskutiert.

TOP 4 Sonstiges

Die Gesprächsteilnehmer einigten sich darauf, die nächste Beratung von den Ergebnissen der 1. Wohnkonferenz abhängig zu machen. Die Terminabstimmung erfolgt per doodle-Abfrage. Der Bauindustrieverband erklärte sich bereit, für die nächste Sitzung seine Geschäftsräume in der **Karl-Marx-Straße 27, 14482 Potsdam** zur Verfügung zu stellen.

Für eventuelle Fragen aus dem Protokoll steht Ihnen der Unterzeichner gern zur Verfügung.

Potsdam, 01.10.2018



Dr. Jörg Lippert
Für das Protokoll

Name	Institution	Unterschrift	E-Mail
Lars Eichert	Haus & Grund Berlin Brandenburg		lars.eichert@hausundgrund24.de;
Jan-Dirk Förster	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Referat 24		jan-dirk.foerster@mil.brandenburg.de;
Jens Graf	Städte- und Gemeindebund Brandenburg		jens.graf@stgb-brandenburg.de;
Klaus Haake	Brandenburgische Ingenieurkammer		klaus.haake@t-online.de;
Susanne Klabe/ Dr. Bernd Strehlow	BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.	Entschuldigt	Klabe@bfwberlin.de; strehlow@bfwberlin.de;
Gisela Klenner	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Referat 22		gisela.klenner@mil.brandenburg.de;
Sophie von Minckwitz	Bauindustrieverband Berlin-Brandenburg e.V.		sophie.vonminckwitz@bauindustrie-bb.de;
Katja Melan	Brandenburgische Architektenkammer		ak@3PO.de;
Dr. Manja Schreiner/ Clemens Bober <i>Matthias Schmidt</i>	Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg	Entschuldigt	schreiner@fg-bau.de; bober@fg-bau.de;
Karin Uecker	B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH		karin.uecker@bbsm-brandenburg.de;
Dr. Wolfgang Schönfelder	BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. Landesgeschäftsstelle Potsdam	Entschuldigt	wolfgang.schoenfelder@bbu.de
Dr. Jörg Lippert	BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. Zentrale Berlin		joerg.lippert@bbu.de

Diskussion zur Bündnisvereinbarung MIL	Diskussionsergebnisse			
	Priorität			Erläuterung
	1	2	3	
Jährliche Förderkapazität für mindestens ??? WE	x			Nach übereinstimmender Meinung der Teilnehmer soll der AG Wohnraumförderung empfohlen werden, sich zeitnah vor der 1. Brandenburger Wohnkonferenz zu treffen und die Arbeit an der Verbesserung der Wohnraumförderung fortzusetzen.
Entfall der Vergabevorschriften für „freie“ Wohnungsunternehmen				
Erhöhung der Förderobergrenze um ...% (von bis zu ...auf bis zu.... €)				
Erweiterung der Zuschussmöglichkeiten bei - 25-jährige Belegungsbindung in ganz Brandenburg - Zuschüsse bei Umbaumaßnahmen für die Anpassung von Barrierefreiheit - Baugemeinschaften				
Erleichterung bei der Anerkennung der Förderfähigkeit bei Bestandsbauten (z.B. Zuschüsse für Aufzüge, auch wenn der Zugang zur Aufzugsanlage nicht vollständig barrierefrei ist)				
Grundsätzlich soll eine Folgenabschätzung für die Kosten des Bauens für alle relevanten Gesetze, Verordnungen und Normen erfolgen. § 21 III GGO	x			Hauptthema der Diskussion und des Arbeitspapiers Ziele klar definieren, aber Wege offen halten x einheitliche Meinung: kein Thema für Brandenburg Verhältnis von Bauaufsicht und Feuerwehr klarstellen x einheitliche Meinung: kein Thema für Brandenburg eilvernehmliche Unterstützung in neue AG Wohnkosten einbringen
Das Land wird gebeten, sich im Rahmen der Erarbeitung und ggf. Fortschreibung des neuen Gebäudeenergiegesetzes dafür einzusetzen, dass die energetischen Standards nicht weiter verschärft werden.	x			
Bitte an die Wohnungswirtschaft, im Rahmen des Rahmenvertrages zum modularen und seriellen Bauen Prototypen zügig zu realisieren.			x	
Durch Brandschutzanforderungen der örtlichen Feuerwehren dürfen die öffentlich-rechtlichen Regelungen des Baurechts nicht weiter verschärft werden.	x			
Typengenehmigung für serielle Bauvorhaben			x	
§ 50 Barrierefreies Bauen, Absätze 2 und 4 sollten an MBO angeglichen werden.	x			
Ein bis zwei konkrete Beispiele, wie kostengünstiges Bauen aussehen kann; z. B. Verzicht auf Tiefgaragenstellplätze und nicht öffentlich-rechtlich geforderte Standards		x		
Die Regelungen zur Einführung von Rauchwarnmeldern sollten nach Abschluss der Einführung in Bezug auf die Wirksamkeit evaluiert werden.	x			
Der Begriff „barrierefrei“ ist nach Auskunft des MIL auf die DIN 18040-2 bezogen, jedoch nicht auf die verschärfte Form „rollstuhlgerecht“. Der BBU schlägt vor, im eigenen Haus zu prüfen, ob ein Vergleich zu einem Substandard „barrierefrei“ im Vergleich zur DIN dargestellt werden kann.				aus Papier rausnehmen

Auswirkungen der HOAI-Novellierung auf Baukosten sollen transparent gemacht werden			aus Papier rausnehmen
Der BBU wird versuchen, die Entwicklung des „Gutachtenwesens“ im Rahmen der Bauplanung in einer Übersicht darzustellen.	x		Vorstellung in der nächsten Sitzung
Appell, dass die Grunderwerbssteuer nicht weiter erhöht wird bzw. eine Angleichung an die bestehenden Werte in Berlin und anderen ostdeutschen Bundesländern erfolgt	x		keine Angleichung an andere BL, sondern Senkung
Appell an Kommunen zur Konzeptvergabe von kommunalen Flächen (Festlegung von sozial gebundenen Wohnraum)	x		auch andere kommunalpolitische Zielstellungen aufn.
Appell an Kommunen im Hinblick auf weiterhin schnelle Baugenehmigungsverfahren sowie Verfahren zur Aufstellung von B-Plänen	x		auch andere Genehmigungsverfahren beschleunigen
Best Practice Konzeptvergaben	x		Evaluierung und Austausch sinnvoll
Vergünstigte Vergabe kommunaler Flächen für Wohnungsbau bei Erfüllung bestimmter Bedingungen	x		siehe oben
Appell an die Kommunen, ausreichend bezahlbare Grundstücke zur Verfügung zu stellen	x		siehe oben
	x		angemessene Personalausstattung in den Ämtern
Effiziente Nutzung vorhandener Infrastrukturen	x		Außenbereichssatzungen von Kommunen unterstützen
Appell zur Errichtung von Neubauten im Berliner Umland für mittlere und geringe Einkommensgruppen			
Appell zum Bau von Mehrfamilienhäusern im Berliner Umland auch für 1- und 2- Personenhaushalte			
Appell zum Bau bzw. zur Verlängerung von belegungsgebundenen Wohnungen; bei Neubauten im Mehrfamilienhaussegment im Berliner Umland in Höhe von mindestens...%			
Appell an Kommunen im Berliner Umland Bedarfe in INSEKS und WUS zu ermitteln und dementsprechend mehr Wohnungsbauflächen für Mehrfamilienhäuser vorzusehen			
Reduzierung des Flächenverbrauchs			
Best Practice Sammlung Nachverdichtung, Baulücken			
Genossenschaften stärken durch Beratung und Konzeptvergabe			
Fortschrittsberichte im Rahmen der Leitungsrunden			