

Ablauf der begleitenden Beratung von Bauvorhaben im geförderten Wohnungsbau des Landes Schleswig-Holstein durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

- A. Einschaltung der ARGE** und die Definition der technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben erfolgen u. a. auf der Grundlage der aktuellen Wohnraumförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein.
- B. Vertrag mit der ARGE:** Das Bearbeitungsentgelt für die Einschaltung der ARGE ist als Gegenstand der förderfähigen Gesamtkosten in den Verwaltungskosten für die Bewilligung des Darlehens bei der Investitionsbank (IB.SH) enthalten. Für zusätzliche Baustellenbegehungen und die Durchführung der Gebäude-Luftdichtheitsprüfung durch die ARGE wird ein gesonderter Vertrag mit der Bauherrin/dem Bauherrn geschlossen.
- C. Ziel der Planungsberatung** ist das gemeinsame Erlangen eines wirtschaftlichen Ergebnisses unter Berücksichtigung der Wohnungsbauförderungsrichtlinien und der Qualitätsstandards des Landes Schleswig-Holstein. Der erste Besprechungstermin findet nur bei Teilnahme der Bauherrin/des Bauherrn bzw. der Vertreterin/des Vertreters statt. Bei Wohnungen, für die ein Betreuungsangebot vorgesehen ist, sollte außerdem eine Vertreterin bzw. ein Vertreter der sozialen Trägerschaft anwesend sein. Zum ersten Besprechungstermin sollten folgende Unterlagen im Entwurfsstadium vorliegen: Übersichtsplan, Bebauungsplan, Lageplan, und Wohnflächenangaben. Bei Neubau zusätzlich skizzenhafte Grundrisse und bei Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zusätzlich Bestandszeichnungen. Die Planungsberatung schließt mit dem folgenden Bewertungsvermerk ab:
- D. Bewertungsvermerk zur bauwirtschaftlichen Beratung** (Grundlage für die Förderzusage):
Hierzu werden in der Regel folgende Unterlagen 1-fach in Papierform und digital benötigt:
- Qualifizierte Stellungnahme der Belegengemeinde zum Wohnbedarf
 - Liste der beteiligten Personen/Firmen z. B. Investorin/Investor, Bauherrin/Bauherr, Architektin/Architekt
 - Konzept, Vorstellung des Bauvorhabens
 - Wohnungsliste
 - Zeichnungen (Übersichtsplan, Lageplan, Gebäudezeichnungen inkl. mögl. Möblierung und Bewegungsflächen)
 - Baubeschreibung mit Angaben zu Aufbau und Konstruktion
 - Wohnflächenberechnung gem. WoFIV
 - Berechnung BRI: Brutto-Rauminhalt gem. DIN 277, Regelfall (R) und Sonderfall (S)
 - Berechnung BGF: Brutto-Grundfläche gem. DIN 277, Regelfall (R) und Sonderfall (S)
 - Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung nach Kostengruppen gem. DIN 276
 - Ausweisung etwaiger Mehrkosten (wie z. B. Verblendsfassade, Aufzug, Keller, Tiefgarage, besondere Gründungsmaßnahmen, barrierefreie Ausstattung mit entsprechender Zweckbindung)
 - Bauzeitenplan
 - Nachweis des sommerlichen und winterlichen Wärmeschutzes inkl. Energieausweis gem. GEG in der aktuellen Fassung
 - Ingenieurtechnische Berechnung und grundrissbezogene Darstellung des Konzeptes zur definierten Be- und Entlüftung bzw. Lüftungskonzept
- E. Bewertungsvermerk zum Ergebnis der Vergabe** (Grundlage für die Auszahlung der 1. Rate): Für **nicht-öffentliche** Auftraggeber ist die Art der Vergabe von Bauleistungen im Sinne der VOB/A freigestellt. Die ARGE bietet der Bauherrin/dem Bauherrn eine gemeinsame rechtzeitige Abstimmung der Ausschreibungsunterlagen an. Vergabeart und Bündelung der Bauleistungen liegen im Ermessen der Auftraggeber/Auftraggeberinnen. Stichpunktartige Durchsicht der LV auf eindeutige Leistungsbeschreibung, anerkannte Regeln der Technik und Wirtschaftlichkeit sowie Mithilfe bei Fragen zur Wertung der Angebote. Abschließende Stellungnahme zum Ergebnis der Ausschreibung an das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport SH und IB.SH.
- F. Baustellenbegehungen bis zur Fertigstellung der Maßnahme** (gemäß gesonderter Vereinbarung): Dabei wird z. B. stichprobenhaft festgestellt, ob die Ausführung des Bauvorhabens den technischen Antragsunterlagen entspricht. Darüber hinaus erfolgen u. a. Empfehlungen und Hinweise zur Ausführungsqualität.
- G. Nachweise** (Grundlage für die Auszahlung der letzten Rate) über die Luftdichtheitsprüfung, den Einbau einer Küche, den Einbau einer Lüftungsanlage und die Durchführung des hydraulischen Abgleichs.
- Hinweis:**
/ Bei Bauvorhaben im Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ ist eine Luftdichtheitsprüfung zu empfehlen, aber keine Fördervoraussetzung.