

Ministerium für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Kommunen des Landes
Schleswig-Holstein
über die Kommunalen Landesverbände

per E-Mail

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: /
Mein Zeichen: /
Meine Nachricht vom: /

Dr. Maik Krüger
Maik.Krüger@im.landsh.de
Telefon: 0431 988-3217

26.03.2024

Weiterentwicklung der Sozialen Wohnraumförderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie den Internetseiten der IB.SH und der ARGE vor einigen Wochen entnehmen konnten, ist derzeit die Antragsannahme für die soziale Wohnraumförderung ausgesetzt und wird erst zum 01.09.2024 wiederaufgenommen werden. In diesem Schreiben möchte ich Sie gerne noch einmal über die Hintergründe dieser Entscheidung informieren, sowie das weitere Vorgehen erörtern.

1. Sachstand

Anlass für die vorübergehende Aussetzung der Antragsannahme ist die große Zahl im Januar 2024 eingegangener Anträge auf Förderung. Innerhalb kürzester Zeit erreichten die IB.SH Anträge, welche grundsätzlich geeignet waren, die im Jahr 2024 vorhandenen Fördermittel umfassend zu binden.

Die hohe Mittelinanspruchnahme, welche aus Sicht der Ziele der Wohnraumförderung ausdrücklich zu begrüßen ist, war bereits im September 2023 Anlass für eine deutliche Mittelaufstockung. Der IB.SH wurde die Berechtigung erteilt, bis zu 175 Mio. Euro am Finanzmarkt aufzunehmen und in Form zinsgünstiger Darlehen in der Wohnraumförderung zu verwenden.

Unmittelbar nach Bekanntwerden der hohen Antragseingänge im Januar 2024 hat die Landesregierung beschlossen, dem Landtag eine weitere Finanzierungsermächtigung für die IB.SH in Höhe von 100 Mio. Euro anzutragen. Diese Mittel sollen kurzfristig bereitgestellt

werden, um alle bis zum 17.01.2024 eingegangenen Anträge mit Förderdarlehen zu hinterlegen.

Trotz der signifikanten Erhöhung der Landesmittel und der vollständigen Verwendung aller durch den Bund für das Jahr 2024 bereitgestellten Mittel, war ein Aussetzen der Antragsannahme unausweichlich, da bereits mit den vorliegenden Anträgen alle vorhandenen Mittel in Projekten gebunden waren.

Die Landesregierung ist verpflichtet, nur so viele Anträge entgegen zu nehmen, wie auch Mittel bereitstehen, um das mit der Antragsentgegennahme verbundene Förderversprechen auch gegenüber allen förderfähigen Projekten einhalten zu können.

2. Konkretisierung der Förderung und Erhöhung der Transparenz

Es ist bereits jetzt absehbar, dass auch mindestens im kommenden Jahr eine sehr hohe Mittelinanspruchnahme bestehen wird.

Um allen an der Förderung Beteiligten einen verbesserten Überblick über die Beratungs- und Mittelinanspruchnahme zu bieten, werden wir zukünftig den jeweiligen Stand auf den Internetseiten der IB.SH und des Landes veröffentlichen.

Um die vorhandenen Mittel so effizient wie möglich zu nutzen, werden die Förderrichtlinien zudem überarbeitet. Folgende Kriterien werden für zukünftige Anträge ergänzend gelten:

- a) Es sollen nicht mehr als 80, aber auch nicht weniger als 6 Wohneinheiten in einem Projekt gefördert werden.
- b) In einem Projekt sollen maximal 70% der Wohneinheiten gefördert werden.
- c) Grundlage der Baukostenbewertung ist zukünftig der sogenannte „Regelstandard“, welcher derzeit durch die ARGE erarbeitet wird.

Eine Reduktion der Förderintensität ist explizit nicht vorgesehen. Die Förderung wird weiterhin den Baukosten und dem derzeitigen Zinsumfeld entsprechend aufgestellt sein. Insbesondere eine Kürzung des Zuschusses ist nicht vorgesehen.

Um der besonderen Dynamik von Bedarfen um die Standortgemeinden für das Ansiedlungsvorhaben Northvolt Lohe-Rickelshof und Norderwörden herum und damit einhergehende Mietpreissteigerungen bzw. Wohnraumverknappungen für die Zielgruppen der Sozialen Wohnraumförderung Rechnung zu tragen, ist zudem das temporäre Vorhalten eines Fördervolumens in Höhe von 30 Millionen Euro für die Region um Heide geplant.

3. Sicherung der kommunalen Planungshoheit

Die auf absehbare Zeit sehr hohe Mittelinanspruchnahme bei der Investitionsbank führt dazu, dass vermutlich nicht mehr jedem an einer Förderung interessiertem Wohnungsbauprojekt im Land eine Förderung zukommen kann.

Die Förderung wird daher noch stärker als bisher mit den Kommunen abzustimmen sein, da die Entscheidung darüber, welche Projekte im Rahmen der Förderung realisiert werden sollen, dem Kern der kommunalen Planungshoheit unterfallen.

Aus diesem Grunde würde das Referat für Wohnraumförderung gerne in eine engere Abstimmung mit interessierten Kommunen eintreten. Ziel ist es sich bezüglich geplanter Projekte noch enger als bisher zu koordinieren. Zudem wollen wir die derzeit offenen Fragen sammeln, beantworten und eine entsprechende Zusammenfassung für alle Kommunen erstellen.

Zu diesem Zwecke laden wir alle interessierten Kommunen am 25.04.2024 zu einer Videokonferenz um 14.00 Uhr ein. Die Anmeldung können Sie bereits jetzt bis zum 18.04.2024 über folgenden Link vornehmen: [Anmeldung](#)

Eine Tagesordnung sowie der Link zur Videokonferenz wird allen Angemeldeten vor dem Termin zugehen.

Die für Wohnraumförderung Schleswig-Holsteins einmalige Situation stellt alle am Förderprozess Beteiligten vor Herausforderungen und erfordert die Umsetzung neuer Lösungen.

Ich freue mich daher sehr hierzu mit Ihnen in den Austausch zu kommen, um gemeinsam sicherzustellen, dass weiterhin sehr viele geförderte Projekte im gesamten Land realisiert werden können.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Maik Krüger

Förderstandards der Sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holstein seit dem 13. September 2023

Um den Kosten des geförderten Wohnungsbaus Rechnung tragen zu können, sind bei den förderfähigen Kosten nur die technischen und ordnungsrechtlichen Mindeststandards - als REGELSTANDARD - zu berücksichtigen, die aktuell für die Neuerrichtung von Wohnraum in Deutschland/Schleswig-Holstein gelten:

Dies gilt insbesondere für:

- Energetische Mindestanforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Mindestschallschutz nach DIN 4109-1: 2018
- Elektrische Ausstattung maximal bis Mindestanforderungen gemäß DIN 18015-2 / HEA Standard 1
- Stellplätze sind nach wie vor nur in der jeweiligen Maximalanzahl gem. WoFöRL förderfähig

Zu nicht förderfähigen technischen Ausstattungen gehören z. B. die Wärmerückgewinnungsanlage bei Lüftungsanlagen.

Die Tragwerksplanung und statische Dimensionierung von Decken, Dächern, Wänden und Fundamenten der Wohngebäude wird grundsätzlich bezüglich einer möglichen Struktur- und Systemoptimierung – unter anderem zur Bauteildicken- und Materialreduzierung (Ressourcenschutz) – hinterfragt.

Die vorstehend aufgeführten Aspekte zum REGELSTANDARD stellen den Stand der aktuellen bautechnischen und bauwirtschaftlichen Beratung im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein dar.

Hierbei handelt es sich um eine anwachsende Liste, die Anfang des Jahres 2024 in Zusammenhang mit der Beauftragung zum Gebäudetyp „E“ auch grundsätzliche Rationalisierungsaspekte verstärkt in den Fokus nehmen wird. Darüberhinausgehend sind die Mehrkosten gegenüber den Standards bzw. Ansätze bei geförderten Wohnungsbauprojekten dann vom Bauherrn/Investor nur noch durch eine höhere Eigenkapitalquote oder durch zusätzliches Fremdkapital umsetzbar.



Praktiker-Papier

Gestaltungsmodelle zur Realisierung eines Ärztehauses

Gemeinde Schacht-Audorf

< 1. Entwurf zu Arbeits- und Diskussionszwecken >

Die Gemeinde Schacht-Audorf („Gemeinde“) beschäftigt sich mit der Entwicklung eines in ihrem Eigentum befindlichen Baugrundstücks. Nach einem ergebnislosen Investorenauswahlverfahren ist es Ziel der Gemeinde, bis Ende 2026 ein Ärztehaus in der Dorfstraße geplant und gebaut zu haben. Mit der örtlichen Gemeinschaftspraxis gibt es bereits einen potenziellen Mieter. Dieser wäre vermutlich bereit, einen Mietzins von max. 11 €/qm zu zahlen (Verhandlungsvorbehalt). Zudem bekundeten eine Zahnarztpraxis und eine Ergotherapeutin Interesse. Die Zahnarztpraxis zeigte zudem Interesse, gemeinsam mit der Gemeinde das Ärztehaus zu errichten.

In diesem Zusammenhang baten Sie uns um eine vergleichende Darstellung möglicher Gestaltungsmodelle zur Errichtung des Ärztehauses. Dabei sind wir zu folgenden Ergebnisse gelangt:

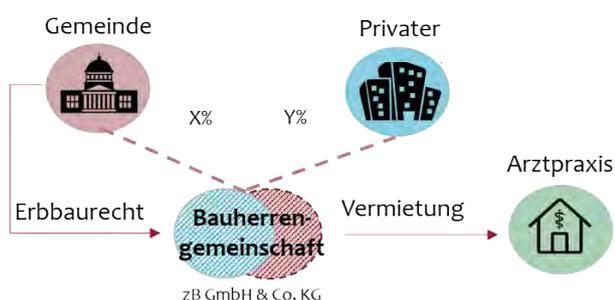
- 1. Rechtlich sind die betrachteten Modelle zulässig: Bauherrengemeinschaft in gemeinsamer Gesellschaft, Eigenbau im kommunalen Haushalt und Öffentlich-Private-Partnerschaft (ÖPP). Die Wahl für eine Gestaltungsform entscheidet sich infolge außerrechtlicher Vor- und Nachteile.**
- 2. In der Errichtung und Vermietung des Ärztehauses im Wege eines Eigenbaus im eigenen Haushalt sehen wir Stand heute tendenziell die meisten Vorteile. Allerdings sollte gemeindeseits vor allem eine Abwägung mit den Vor- und Nachteilen des ÖPP-Modells stattfinden, denn dieses Modell hat – bei Vorhandenen Nachteilen – durchaus seinen Charme (siehe zu Übersicht unten Ziff. 4.).**
- 3. Eine Bauherrengemeinschaft mit der Zahnarztpraxis kommt vermutlich nur in Verbindung mit der Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft in Betracht, welcher die Gemeinde ein Erbbaurecht einräumt. Das erscheint uns wegen schlechterer Zinskonditionen und höherem Aufwand in der Umsetzung und in der Abstimmung nur dann gangbar, wenn die Gemeinde dringend auf einen Investitionsanteil des Privaten angewiesen ist. Grundsätzlich dürften die Interessenlagen von Gemeinde und Zahnarztpraxis zu verschieden sein, als dass hier die Vorteile einer gemeinsamen Zusammenarbeit überwiegen.**

Gestaltungsmodelle im Einzelnen:

1. Modell: Bauherrengemeinschaft

Die Gemeinde gründet mit der Zahnarztpraxis eine Gesellschaft (z.B. GmbH & Co. KG), die dann das Ärztehaus errichtet und vermietet. Die Gemeinde räumt der Gesellschaft ein Erbbaurecht für das Grundstück ein, sodass die Gesellschaft das Ärztehaus errichten kann, ohne Eigentümerin am Grundstück zu werden.

Eine Errichtung ohne Gesellschaft kommt haushaltsrechtlich vermutlich nicht in Betracht, da das dann entstehende Gesamteigentum an dem Gebäude zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts führen dürfte. Diese scheidet jedoch vermutlich aus kommunalrechtlichen Gründen für die Bauherrengemeinschaft aus. Damit die Gemeinde eine Gesellschaft gründen darf, muss sie durch den Gesellschaftsvertrag sicherstellen, dass die Haftung und Einzahlungsverpflichtung der Gemeinde auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag begrenzt wird, § 102 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 GO. Wesentliches Merkmal einer GbR ist jedoch, dass eine unbeschränkte Haftung der Gesellschafter vorliegt, vgl. § 721 S. 1 BGB. Ob eine Ausnahmegenehmigung seitens der Kommunalaufsichtsbehörde in Betracht kommt, müssten wir bei Bedarf mit dem Kreis Rendsburg-Eckernförde abstimmen.



a) Zulässigkeit der Bildung einer Gesellschaft durch die Gemeinde

Gemeinden können – bei Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen des § 101 Abs. 1 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO)– grundsätzlich zusammen mit einem Privaten eine Gesellschaft gründen. Dabei ist die Gründung einer Gesellschaft zulässig, wenn¹:

- ein öffentlicher Zweck das Unternehmen rechtfertigt,
- die wirtschaftliche Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistungsfähigkeit der Gemeinde und des Unternehmens steht und
- der Zweck nicht besser und wirtschaftlicher auf andere Weise erfüllt werden kann.

Da eine umfassende rechtliche Prüfung in einem Praktikerpapier wie dem vorliegenden wenig zweckmäßig scheint, weil lediglich die Gestaltungsmöglichkeiten aufgezeigt werden sollen, sehen wir von einer Prüfung der Voraussetzungen des § 101 Abs. 1 GO ab. Sofern sich die Gemeinde für die Gründung einer Bauherrengemeinschaft entscheidet, wären die Voraussetzungen des § 101 Abs. 1 GO zu prüfen. Indikativ sehen wir die Voraussetzungen aber als gut erfüllbar, sodass dieses Gestaltungsmodell in der Betrachtung bleiben kann.

Grundsätzlich ist die Gründung der Bauherrengemeinschaft als **GmbH** unter kommunalrechtlichen Gesichtspunkten zulässig, da eine Haftungsbegrenzung vorliegt. Diese ergibt sich aus der Einlagenzahlung in das Stammkapital. Auch die Konstruktion über eine **GmbH & Co. KG** ist zulässig, weil die Gemeinde durch die Zwischenschaltung der GmbH von ihrer Haftung

¹ Vgl. § 101 Abs. 1 GO.

abgeschirmt ist.² Welche Gestaltung sich am Ende durchsetzt, bleibt einer steuerlichen Betrachtung vorbehalten. Aus Aufwandsgründen sehen wir sie in diesem ersten Prüfungsschritt noch nicht als erforderlich, da beide Gesellschaftsformen grundsätzlich zulässig sind.

b) Vergaberecht

aa) Gründung der Gesellschaft

Die Gründung der Gesellschaft sehen wir nicht als vergabepflichtig an.

Die bloße Gründung einer Gesellschaft ist grundsätzlich kein öffentlicher Auftrag im Sinne des § 103 Abs. 1 GWB und damit nicht vergabepflichtig. Es fehlt bei der Gründung am Beschaffungscharakter, welcher für die Annahme eines öffentlichen Auftrages Voraussetzung ist, vgl. § 103 Abs. 1 GWB. Es handelt sich „nur“ um eine Organisation/Angebotstätigkeit.

Ausnahmsweise entsteht jedoch eine Vergabepflicht bei Konstrukten, deren Ziel die Umgehung des Vergaberechts ist, z.B. durch Aneinanderreihung vergabefreier Vorgänge mit einem engen zeitlichen Zusammenhang.³ Das sehen wir hier nicht.

bb) Vergabe von Planungs- und Bauleistungen

Die Bauherrengemeinschaft dürfte bei einer Beteiligung der Gemeinde von > 50 % öffentlicher Auftraggeber sein und damit dem Vergaberecht unterliegen.

Öffentliche Auftraggeber sind auch juristische Personen des privaten Rechts, die zu dem besonderen Zweck gegründet wurden, im Allgemeininteresse liegende Aufgaben nichtgewerblicher Art zu erfüllen, § 99 Abs. 1 Nr. 2 GWB. Gemeint sind Tätigkeiten, die nicht allein dem Interesse des Rechtsträgers, sondern der Befriedigung kollektiver Bedürfnisse dienen.⁴ Davon dürfte hier auszugehen sein. Die Bauherrengemeinschaft wird gegründet, um die Gesundheitsversorgung der Gemeinde zu sichern und zu fördern.

Zusätzlich muss eine besondere Staatsgebundenheit hinzukommen, um die Eigenschaft als öffentlicher Auftraggeber zu begründen. Die besondere Staatsgebundenheit kann sich durch eine überwiegende Finanzierung (lit. a), durch Aufsicht über die Unternehmensleitung (lit. b) oder durch eine mehrheitliche Organbesetzung (lit. c) durch die Gemeinde ergeben, § 99 Abs. 1 Nr. 2 GWB.

cc) Vermietung an die Arztpraxis

Der Abschluss des Mietvertrages mit der Gemeinschaftspraxis dürfte ein vergabefreier Vorgang sein, da es sich hierbei nicht um eine Beschaffung und in Folge auch nicht um einen öffentlichen Auftrag im Sinne des § 103 Abs. 1 GWB handelt.

Grundsätzlich ist die Nutzungsüberlassung in Form von Vermietung nicht vom Anwendungsbereich des Vergaberechts erfasst. Lediglich in dem Fall, in dem die Nutzungsüberlassung Mittel zur Beschaffung einer Leistung ist und für den öffentlichen Auftraggeber von unmittelbarem wirtschaftlichen Interesse ist, liegt ein

² Wolf in: Dehn/Wolf, Gemeindeordnung Schleswig-Holstein, § 102 Nr. 2.2.

³ Vgl. EuGH, Urteil v. 10.11.2005 – C-29/04.

⁴ Pünder in Pünder/Schellenberg, Vergaberecht, § 99 Rn. 27.

öffentlicher Auftrag im Sinne des Vergaberechts vor.⁵ Eine solche Fallgestaltung ist hier aber nicht erkennbar. Mit der Vermietung der Arztpraxis an die Gemeinschaftspraxis wird schon keine Leistung für den öffentlichen Auftraggeber beschafft. Vielmehr dient die Vermietung der Sicherung der Gesundheitsversorgung der Bevölkerung.

c) Mietzins unterhalb des Marktwertes

Vereinbaren die Parteien einen Mietzins, der unterhalb des Marktwertes liegt, so stellt sich die Frage der rechtlichen Zulässigkeit eines solchen Zinses. Die Gemeinschaftspraxis kommunizierte bereits, dass sie bereit ist, max. 11€/qm als Netto-Kaltmiete zu zahlen. Ob dieser Zins tatsächlich unterhalb des Marktwertes liegt, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilen. Das wäre mit Vorliegen der Baukosten einschließlich eines Renditeanteils zu errechnen.

aa) Wirtschaftlichkeit

Ob die Vereinbarung eines Mietzinses unterhalb des Marktwertes wirtschaftlich, politisch und gemeinwohlbezogen sinnvoll bzw. angezeigt ist, muss die Gemeinde nach eigenem Ermessen entscheiden. Die Selbstverwaltung muss hierüber aufgeklärt werden und einen entsprechenden Beschluss fassen.

bb) Beihilferechtliche Relevanz

Eine beihilferechtliche Relevanz sehen wir nicht. Grundsätzlich muss die Kommune Räumlichkeiten zum marktüblichen Zins vermieten, da andernfalls die

Differenz zwischen dem vereinbarten und dem marktüblichen Zins eine unzulässige Beihilfe darstellen kann, Art. 107 Abs. 1 AEUV.

Die Vermietung unterhalb des marktüblichen Niveaus muss den grenzüberschreitenden Wettbewerb zwischen den Mitgliedstaaten beeinträchtigen können, Art. 107 Abs. 1 AEUV. Das sehen wir hier bei indikativer Betrachtung nicht. Beihilfen mit ausschließlich lokalen, regionalen oder nationalen Auswirkungen fehlt es im Einzelfall an der Eignung, den grenzüberschreitenden Wettbewerb zu beeinträchtigen.⁶ Bei der Vermietung eines Ärztehauses in Schacht-Audorf ist für uns kein grenzüberschreitender Handel ersichtlich – weder um die Patienten als Nachfrager, noch um Ärzte aus dem Ausland.

Sollte man eine solche zwischenstaatliche Beeinträchtigung gleichwohl annehmen, bliebe noch eine Legitimation als geringwertige Beihilfe möglich (sog. „De minimis-Beihilfe“). Dafür darf der Zinsvorteil aber nicht mehr als 300.000 € in einem Zeitraum von 3 Jahren betragen, Art. 3 Abs. 3 De-Minimis-Verordnung.⁷ Zur Ermittlung des Zinsvorteils muss ein Wertgutachten erstellt werden.⁸

⁵ Burgi/Dreher/Opitz/Hüttinger GWB § 103 Abs. 1 Rn. 59; Pünder in Pünder/Schellenberg, Vergaberecht, § 103 Rn. 37.

⁶ Calliess/Ruffert/Wolfram/Cremer AEUV Art. 107 Rn. 42.

⁷ Verordnung (EU) 2023/2831 der Kommission vom 13. Dezember 2023 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen.

⁸ Zu den Voraussetzungen des Wertgutachtens siehe EU-Bekanntmachung zum Begriff der Staatlichen Beihilfe, 2016/C 262/01.

cc) Haushaltsrechtliche Relevanz

Haushaltsrechtlich dürfen Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert zur Nutzung überlassen werden, § 89 Abs. 2 u. 1 GO SH. „Voller Wert“ meint dabei den **Verkehrswert** des zu vermietenden Gebäudes.⁹ Dieser bestimmt sich durch den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre, § 194 BauGB.

In Ausnahmefällen ist eine Unterschreitung des Verkehrswertes zulässig („in der Regel“).¹⁰ In anderen Bundesländern sind Ausnahmen ausdrücklich zulässig, wenn ein besonderes öffentliches Interesse vorliegt.¹¹ Auch wenn die Schleswig-Holsteinische Gemeindeordnung das nicht ausdrücklich regelt, sehen wir es als **gut vertretbar, bei Vorliegen eines besonderen Öffentlichen Interesses gleichfalls einen Ausnahmefall anzunehmen**. Das Ärztehaus soll der Förderung und Sicherung der Gesundheitsversorgung im Gemeindegebiet dienen, welche elementar für die Bevölkerung ist.

Ungeachtet dessen sollte die Vorgehensweise zuvor mit der Kommunalaufsichtsbehörde beim Kreis Rendsburg-Eckernförde abgestimmt werden. Hierbei können wir Sie gerne unterstützen.

⁹ Wolf in Dehn/Wolf, Gemeindeordnung Schleswig-Holstein, § 90.

¹⁰ Wolf in Dehn/Wolf, Gemeindeordnung Schleswig-Holstein, § 90.

¹¹ Vgl. § 67 Abs. 1 S. 2 GO ThürKO und § 90 Abs. 1 S. 3 SächsGO.

d) Bewertung

Vor- und Nachteile:

- + Die Gründung einer Bauherrngemeinschaft bietet der Gemeinde die Möglichkeit, Kosten mit privaten Akteuren zu teilen und somit die finanzielle Belastung / Risiken zu reduzieren.
- + Die Zusammenarbeit kann zu einer Effizienzsteigerung führen, indem Ressourcen gebündelt werden. Das wiederum kann zu kürzeren Bauzeiten und potenziell niedrigeren Baukosten führen. Vor allem dann, wenn das Vergaberecht bei Beauftragung der Planer und der Bauunternehmen nicht einschlägig ist.
- + Durch die Zusammenarbeit mit einem Privaten kann die Gemeinde ggfs. von deren spezialisierten Wissen und Erfahrungen profitieren. Das kann zu besser informierten Entscheidungen und effektiveren Projekten führen.
- Die Bauherrngemeinschaft ist abhängig von der Bereitschaft und Zuverlässigkeit der Gesellschafter, welches zudem die Handlungsfähigkeit der Gemeinde einschränkt. Aufkommende Konflikte und Unstimmigkeiten bei der gemeinsamen Entscheidungsfindung können die Planung und den Bau verzögern. Die Interessen des Privaten als auch die der Gemeinde müssen laufend abgestimmt werden. Hier sehen wir divergierende Interessen, da der Zahnarzt vermutlich ein Renditeobjekt sucht.
- Im Aufwand von Nachteil bei einer GmbH (& Co.KG) ist deren Pflicht zur ordnungsgemäßen Buchführung, § 41 GmbHG. Hierzu gehört unter anderem die Erstellung eines Jahresabschlusses,

§§ 42, 42a GmbHG. Mit diesen Pflichten geht unerlässlich auch ein erhöhter finanzieller Aufwand einher, den es abzudecken gilt.

- Die GmbH (& Co. KG) könnte ungünstigere Kredite erhalten als die Gemeinde selbst. Zwar könnte man hier mit Bürgschaften der Gemeinde arbeiten. Diese unterliegen jedoch strengen haushaltsrechtlichen Vorgaben, vgl. § 86 GO.
- Die Gemeinde darf nur in Höhe ihrer eigenen Beteiligung Kapital in die Gesellschaft einbringen. Bei einer kommunalrechtlich vorgeschriebenen Eigenkapitalquote von etwa 30 % bedeutet das, dass die Zahnarztpraxis den verbleibenden Anteil wohl selbst einbringen müsste. Das bewerten wir als schwierig. Im Zweifel wäre das mit der Kommunalaufsicht abzustimmen.

Bewertung: zulässig, aber wohl nicht zweckmäßig

Rechtlich ist eine Bauherrengemeinschaft machbar. Wegen der divergierenden Interessen zwischen Gemeinde und Zahnarztpraxis und wegen des höheren Aufwandes und ggf. Zinsniveaus bei Gründung einer Gesellschaft, halten wir dieses Modell Stand heute aus wirtschaftlichen Gründen nicht für vorzugswürdig. Das kann sich ändern, wenn die Gemeinde großen Wert auf Risiko- und Kapitalteilung legt.

2. Modell: Eigenbau

Die Gemeinde baut das Ärztehaus im eigenen Haushalt und ohne Zuziehung eines Investors / der Zahnarztpraxis. Sie vermietet das Gebäude sodann an die Gemeinschaftspraxis und ggf. die Zahnarztpraxis und die Therapeutin.



a) Vergaberecht

Für die Beauftragung eines Planers sowie der Bauunternehmen muss die Gemeinde jeweils Vergabeverfahren durchführen.

b) Mietzins

Hinsichtlich des Mietzinses gelten die unter 1.c. gemachten Ausführungen gleichermaßen.

c) Bewertung

Vor- und Nachteile:

- + Die Gemeinde erhält im Rahmen des Eigenbaus die vollständige und alleinige Kontrolle über die Planung, den Bau und die Gestaltung des Projekts, ohne Zwischenschaltung eines privaten Investors. Das ermöglicht eine maßgeschneiderte Umsetzung nach ihren Bedürfnissen und denen der Bürger oder auch der Gemeinschaftspraxis als potentielle Mieterin. Auch kann die Gemeinde flexibel auf Veränderungen reagieren und Anpassungen vornehmen.
- + Die Gemeinde kann das Ärztehaus langfristig nutzen und verwalten, ohne von privaten Investoren abhängig zu sein. Sie kann unter Einhaltung bestimmter Grenzen die Aufträge zur Planung und Bau an lokale Unternehmen

vergeben und dadurch die lokale Wirtschaft unterstützen und fördern.

- + Der rechtliche Aufwand ist als gering zu bewerten. Es ist gerade keine Vielzahl an komplexen Verträgen, wie im Rahmen der ÖPP, notwendig (dazu sogleich).
- + Zinsgünstiger Kredit
- Finanzielle Belastung. Der Eigenbau erfordert erhebliche finanzielle Mittel, da die Gemeinde die Kosten für Planung, Bau und Instandhaltung trägt. Damit einher geht auch ein erhöhter Verwaltungsaufwand durch Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben und Durchführung des Vergabeverfahrens. Hierfür muss die Gemeinde auch über die notwendigen personellen Ressourcen verfügen. Zudem erfordert die Umsetzung von kommunalen Bauprojekten in der Regel einen erhöhten Zeitaufwand.
- Private bauen schneller und oft auch günstiger (ÖPP, siehe unten)
- Die Gemeinde trägt sämtliche Risiken im Zusammenhang mit dem Bau. Das sind insbesondere das Risiko für Baukostensteigerungen, technische Probleme oder den Untergang. Da der Mietvertrag vor dem Bau abgeschlossen werden sollte, besteht die Gefahr, dass diese Risiken zu einem unwirtschaftlichen Projekt führen.

Bewertung:

Das in der Umsetzung einfachste Gestaltungsmodell bietet der Gemeinde die meisten Freiheiten. Interessenkollisionen mit der Zahnarztpraxis treten nicht auf. Dem stehen die erhöhten wirtschaftlichen Risiken im Vergleich zur Bauherrengemeinschaft

(Risikoteilung durch Zahnarztpraxis) und dem ÖPP-Modell (Risikoübernahme durch Investor) gegenüber.

3. Modell: ÖPP-Modell mit Untermiete

Die Gemeinde sucht einen privaten Investor, der sich verpflichtet, auf dem Grundstück der Gemeinde auf eigene Kosten eine Arztpraxis zu errichten, sog. Öffentlich-Private-Partnerschaft (**ÖPP**). Dafür bestellt die Gemeinde dem Investor ein Erbbaurecht an dem Grundstück (siehe oben bei 1.). Die Gemeinde mietet das Ärztehaus vom Investor zu einem vorab festgelegten Mietzins an. Anschließend vermietet die Gemeinde das Ärztehaus im Rahmen einer Untermiete an die Gemeinschaftspraxis.



a) Vergaberecht

Wir gehen von einer Vergabepflicht betreffend die Suche des Investors aus.

Sofern die Gemeinde umfangreiche Vorgaben zur Errichtung des Ärztehauses an den Investor als Vermieter stellt (sog. Bestellbau), unterfällt der Abschluss des Mietvertrages dem Vergaberecht mit der Pflicht zur Durchführung eines Vergabeverfahrens, § 103 Absatz 3 a.E. GWB.

Grundsätzlich ist der Abschluss eines Mietvertrages zwischen der Gemeinde als Mieterin und dem Investor als Vermieter kein vergabepflichtiger Vorgang, § 107 Abs. 1 Nr. 2 GWB. Anders ist es, wenn es sich um

einen Mietvertrag handelt, in welchem sich die öffentliche Hand verpflichtet, ein noch vom Vermieter zu errichtendes Gebäude zu beziehen.¹² Macht die Gemeinde über den marktüblichen Umfang hinausgehende Vorgaben für die Errichtung und Ausstattung des Ärztehauses, liegt eine ausschreibungspflichtige Vergabe vor. Weisen die Vorgaben hingegen nur den Charakter von „Nebenarbeiten“ auf, z.B. vorgegebene bauliche Anpassungen zu Tapezierarbeiten, Türgestaltung oder Maler- und Lackierarbeiten, ist der Charakter des Vertrages als Mietvertrag gewahrt und die Grenze zur Baukonzession nicht überschritten. In Folge unterliegt der Mietvertrag nicht dem Vergaberecht.¹³ Das wäre im Bedarfsfall zu prüfen.

b) Mietzins

Im Verfahren bietet der Investor für ein von ihm gestaltetes und vorgestelltes Ärztehaus einen fixen Mietzins an. Dieser ändert sich während der Bauzeit nicht mehr, sodass kein Risiko wegen Baukostensteigerungen entsteht. Risiken können dem Investor übertragen werden, was sich grundsätzlich im Mietzins niederschlägt („Verkauf von Risiken; Versicherung“). Die Gemeinde kann sich so aber sicher sein, einen Mietzins angeboten zu bekommen, der am Ende nicht oberhalb des vom Ärztehaus zugesagten Mietzins liegt.

Hinsichtlich des Mietzinses für die Untermiete an das Ärztehaus dürften die unter 1. gemachten Ausführungen gleichermaßen gelten (ggf. nur über die

Grundsätze einer sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung).

c) Wirtschaftlichkeitsvergleich zum Eigenbau

Für die Zusammenarbeit mit dem Investor dürfte das sog. ÖPP-Gesetz Schleswig-Holstein gelten. Das bedeutet vor allem, dass das ÖPP-Modell im Wirtschaftlichkeitsvergleich dem Eigenbau gegenüber gestellt werden muss. Nur wenn sich eine ÖPP im Lebenszyklus als potentiell vorteilhaft gegenüber dem Eigenbau darstellt, darf ein ÖPP-Vergabeverfahren durchgeführt werden, § 5 ÖffPrivZusG. Das ist erfahrungshalber nicht selten der Fall, obwohl der Investor – anders als die Gemeinde – einen Renditeanteil einberechnet.

aa) Bewertung

Vor- und Nachteile:

- + Private bauen schneller. Die Realisierung des Ärztehauses über eine Öffentlich-Private-Partnerschaft ermöglicht eine zügigere Umsetzung aufgrund der Beteiligung des Privaten.
- + Durch die Zusammenarbeit mit einem privaten Unternehmen kann die Gemeinde von dessen Fachwissen und der Nutzung privater Ressourcen profitieren.
- + Dadurch, dass der Private das Ärztehaus auf eigene Kosten errichtet, trägt er und nicht die Gemeinde das wirtschaftliche Risiko einschließlich des Risikos von Baukostensteigerungen. Ihm obliegt auch die Projektsteuerung im Detail. Die Gemeinde kann sich somit auf die allgemeine Projektsteuerung und

¹² Schellenberg in: Pünder/Schellenberg, Vergaberecht, §107 GWB, Rn. 21.

¹³ Schellenberg in: Pünder/Schellenberg, Vergaberecht, §107 GWB, Rn. 23 ff.

Leistungskontrolle konzentrieren, wodurch sich der Verwaltungsaufwand verringert.

- Im Rahmen einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft sind inhaltlich komplexe Verträge notwendig, damit die Gemeinde keine übermäßigen Risiken trägt. Diese können zu höheren Kosten führen und sind den Baukostenvorteilen und Aufwandsvorteilen gegenüber zu stellen.
- Generell kann das Gewinnerzielungsinteresse des privaten Investors das Gesamtprojekt verteuern und der Mietzins ggf. höher ausfallen. Darüber hinaus erhält ein Privater schlechtere Finanzierungsbedingungen.
- Eine Gefahr besteht darin, dass sich die Gemeinde vom privaten Investor abgängig macht. Es bleibt zu berücksichtigen, dass private Unternehmen anfälliger für Krisen sind. Insoweit kann es passieren, dass Projekte teurer werden als prognostiziert oder dass der beteiligte private Investor sogar Insolvenz anmelden muss und das Projekt dann stillsteht. Hier kann die Gemeinde zwar vertraglich in das Projekt eintreten; das kostet jedoch Zeit (analog der Insolvenz eines Bauunternehmens im Eigenbau).

Bewertung:

Der große Vorteil im ÖPP-Modell liegt darin, dass die Gemeinde sich einen Mietzins versprechen lässt, der sich während der Bauphase nicht mehr ändert. Außerdem baut der Private schneller und eine geschickte Risikoteilung kann – wie eine Versicherung – zu einem positiven Ergebnis führen. Der große Nachteil im ÖPP-Modell ist der rechtliche Aufwand in

der Vorbereitung des Verfahrens, insbesondere der Verträge. Außerdem weiß man wegen des gebotenen Wirtschaftlichkeitsvergleichs nach dem ÖPP-Gesetz erst bei Angebotsabgabe, ob eine Zuschlagserteilung zulässig ist oder nicht. Das ist zwar nach unseren Erfahrungen durchaus häufig der Fall; bei Fehlschlag, wäre jedoch mit Zeit- und Geldverlust auf den Eigenbau umzuschwenken.



4. Gegenüberstellung der Modelle

Modell	Geschwindigkeit	Risiken	Verwaltungs- aufwand	Rechtlicher Aufwand	Abhängigkeit von Dritten
Bauherren- gemeinschaft	langsam Gründung Gesellschaft, wohl Vergabepflicht; außerdem Abstimmungen mit Zahnarzt	niedrig bis mittel Kapital- und Risikoteilung mit Privatem; Errichtung in Gesellschaft	mittel bis hoch Abstimmung mit Privatem, Gründung Gesellschaft, Bauherreneigenschaft geteilt mit Privatem	mittel Gründung Gesellschaft mit Risikoteilung (Verhandlung mit Zahnarztpraxis)	mittel Gemeinsame Gesellschaft mit Zahnarztpraxis
Eigenbau	langsam <i>Planer und Bauunternehmen müssen im Vergabeverfahren gefunden werden; Gemeinde baut langsamer</i>	hoch <i>Errichtung im eigenen Haushalt, wirtschaftliches Risiko des Praxisbetriebs</i>	hoch <i>Verfahrendurchführung und Bauherrenaufgabe obliegt der Gemeinde</i>	niedrig allenfalls Verfahrendurchführung und Mietvertrag	niedrig
ÖPP Mietmodell	mittel bis hoch <i>Privater kann schneller bauen; dafür längere Vorbereitungszeit</i>	niedrig bis mittel <i>Risikübernahme durch Privaten bei geschickter Vertragsgestaltung („Abkaufen von Risiken“)</i>	niedrig	hoch <i>Umfangreiche Verträge erforderlich, ÖPP-Gesetz</i>	hoch

5. Zweckverband

Alternativ könnte Schacht-Audorf mit den umliegenden Gemeinden einen Ärztehaus-Zweckverband gründen. Der Zweckverband errichtet das Ärztehaus und vermietet es anschließend an die Gemeinschaftspraxis. Die Gründung eines Zweckverbandes ist aufgrund der Abstimmung mit den umliegenden Gemeinden sehr zeitintensiv. Auch in der praktischen Umsetzung entstehen bei gewissen Größen schwerfällige und langwierige Entscheidungsprozesse. Daher haben wir diese Alternative wunschgemäß nicht weiter beleuchtet.

Gez. Dr. Tobias Krohn
Franziska Biller

MACHBARKEITSSTUDIE

NEUE MITTE SCHACHT AUDORF - WOHNBEBAUUNG UND ÄRZTEHAUS

**SCHNITTGER
ARCHITEKTEN**
+ PARTNER

Im Wissenschaftspark Kiel
Westring 453-455 D-24118 Kiel

Telefon: +49 431 80 07- 0
Telefax: +49 431 80 07-111
info@schnittger-architekten.de
www.schnittger-architekten.de



© Copyright 22.03.2024
Schnittger Architekten+Partner GmbH

Plan:

Titelblatt

Auftraggeber:

Bearb.: Datum: Maßst.:
HW 22.03.2024 oM

Wohngebäude Rotdornallee Sc 1111



MACHBARKEITSSTUDIE

ANALYSE NUTZUNG



- - Gewerbliche Nutzungen überwiegend an der Dorfstraße angesiedelt
- "Die Mitte" nicht erkennbar
- "Weiterentwicklung der Dorfstraße als gemeinsamer Mittelpunkt"

Legende

- Bildung
- Supermarkt
- Gewerbe / Dienstleistung
- Gastronomie
- Medizin
- Gemeindeeinrichtung
- Entwicklungsfläche

Plan:
Analyse Nutzung
Auftraggeber:

Bearb.: HW Datum: 22.03.2024 Maßst.: 1:6000
1113

Raumkanten und Wegenetz



Freiflächen



→ Raumkanten und Wegenetz

- Dorfstraße mit Charakter einer Magistrale
- Metaphorisch Baum: Dorfstraße = Stamm, Seitenstraßen = Äste/Zweige
- Dorfstraße wirkt durch Bebauung größtenteils gefasst. Zurückversetzter Schulkomplex, Parkplatzflächen, Baulücke an der Entwicklungsfläche brechen den gefassten Straßenraum auf: einladende Wirkung

→ Freiflächen

- größten Flächenanteil nehmen Privatgärten ein
- div. Spielplätze
- keine öffentl. Plätze
- umliegende Flächen geprägt von landwirtschaftlicher Fläche und Wasserflächen

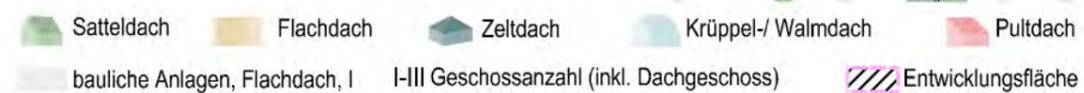
◀|||▶ Dorfstraße, Hauptstraße → Seitenstraße, Verbindung zur Dorfstraße ↔ Sichtachse
⋯ Fußweg □ Raumkante □ Hauptstraße □ Nebenstraße - - - Entwicklungsfläche

■ öffentliche Grün- und Waldflächen ■ landwirtsch. Flächen / Natur ■ privater Garten ■ Wasser
■ Sportplatz ■ Spielplatz ■ Entwicklungsfläche

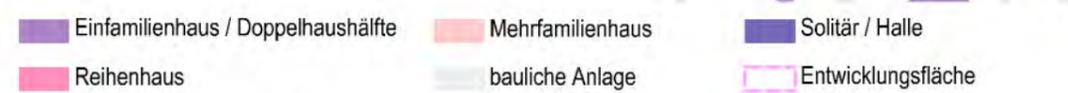
MACHBARKEITSSTUDIE

ANALYSE

Dachform + Geschossigkeit



Gebäudetypen



→ Dachform + Geschossigkeit

- überwiegend 1-2 Vollgeschosse - Gebäudehöhen der Schule dominieren jedoch
- Dachformen überwiegend geprägt von Satteldächern
- Schule in unmittelbarer Nähe als Sonderbau mit Flachdach und Pultdach

→ Gebäudetypen

- Gebiet wird von EFH dominiert (vor allem in 2. Reihe)
- Entlang der Dorfstraße auch MFH und Solitäre (Schule)

BEREICH A

Flächennutzungsplan: W = Wohnbauflächen

Bebauungsplan: nein

→ "im Zusammenhang bebaute Ortsteile"

→ §34 BauGB
Planung nach Art und Maß
der umliegenden Bebauung

W = Wohnbauflächen

→ BauNVO §2 WS = Kleinsiedlungsgebiete
BauNVO §3 WR = reine Wohngebiete
BauNVO §4 WA = allgemeine Wohngebiete
BauNVO §4a WB = besondere Wohngebiete

Ärztehaus: Einordnung gem. BauNVO §13 "freie Berufe"

→ sind in Baugebieten nach den §§2-4 in Räumen,
nach den §§4a-9 in Gebäuden zulässig

Einordnung in welche Unterkategorie der
Wohnbauflächen ist offen

→ **Empfehlung: Bauvoranfrage zur Klärung, ob
Einordnung in Stufe 4a genehmigungsfähig ist.
Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass ein
Ärztehaus in diesem Bereich zulässig ist.**

BEREICH B

Flächennutzungsplan: W = Wohnbauflächen

Bebauungsplan: Nr.19 Ehemaliger Sportplatz an der Dorfstraße / Friedhofstraße

→ WA1, Allgemeines Wohngebiet

BauNVO §4 WA = Allgemeines Wohngebiet

→ zulässig sind:

- Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebiets dienenden
Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,
gesundheitliche und sportliche Zwecke

→ Mögliche Nutzungen:

- Apotheke
- Sanitätshaus
- Cafe / Bäckerei
- Kindertagesstätte
- Gemeindehaus

Ärztehaus: Einordnung gem. BauNVO §13 "freie Berufe"

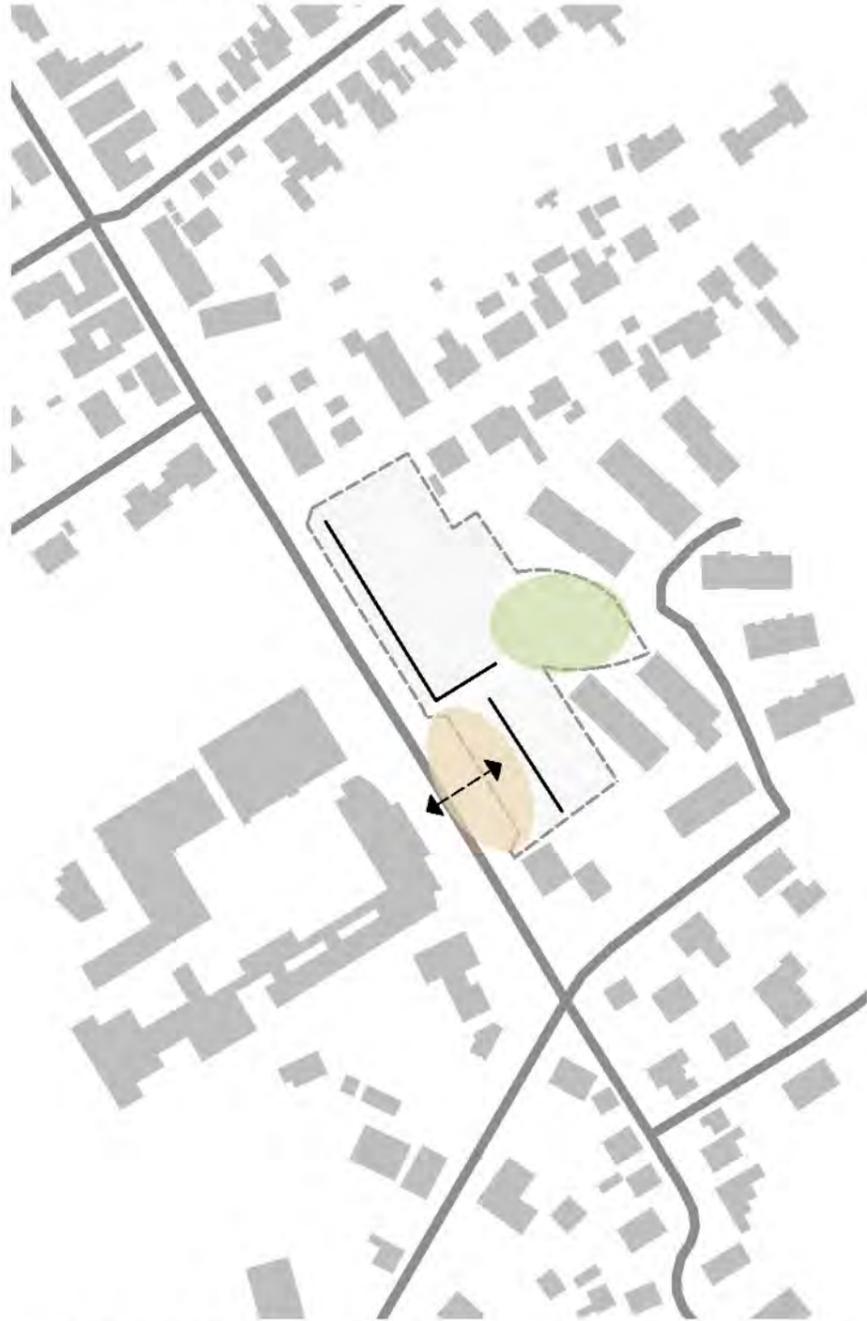
→ sind in Baugebieten nach den §§2-4 in Räumen zulässig

→ **Gem. B-Plan sind Arztpraxen nur in Räumen
(<50% der Fläche) zugelassen, Umsetzung bspw.
mit Arztpraxen im Erdgeschoss,
Alternative: Abweichungsantrag**

Plan:
Baurechtliche Einordnung
Auftraggeber:

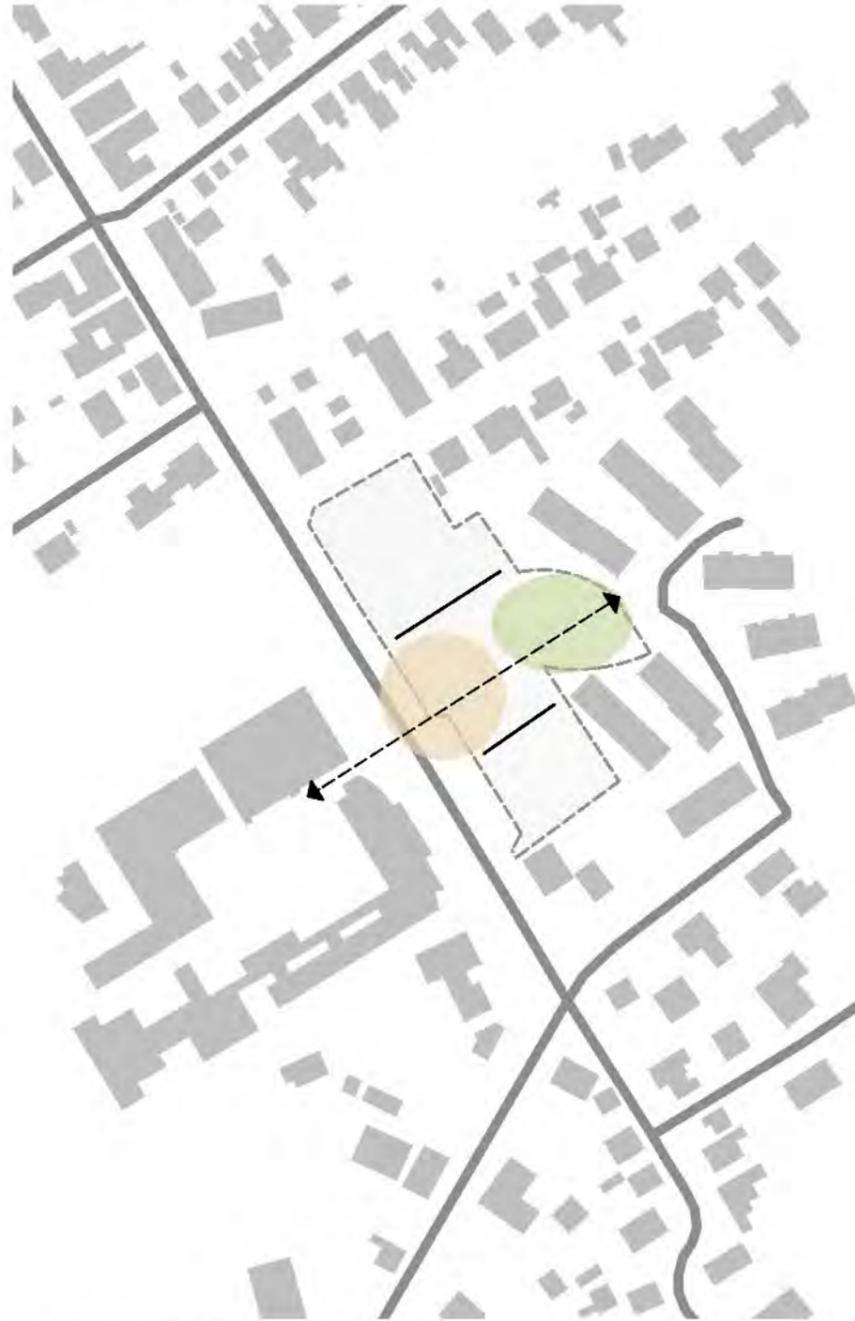
Bearb.: Datum: Maßst.:
HW 22.03.2024 oM
1116

VARIANTE 1



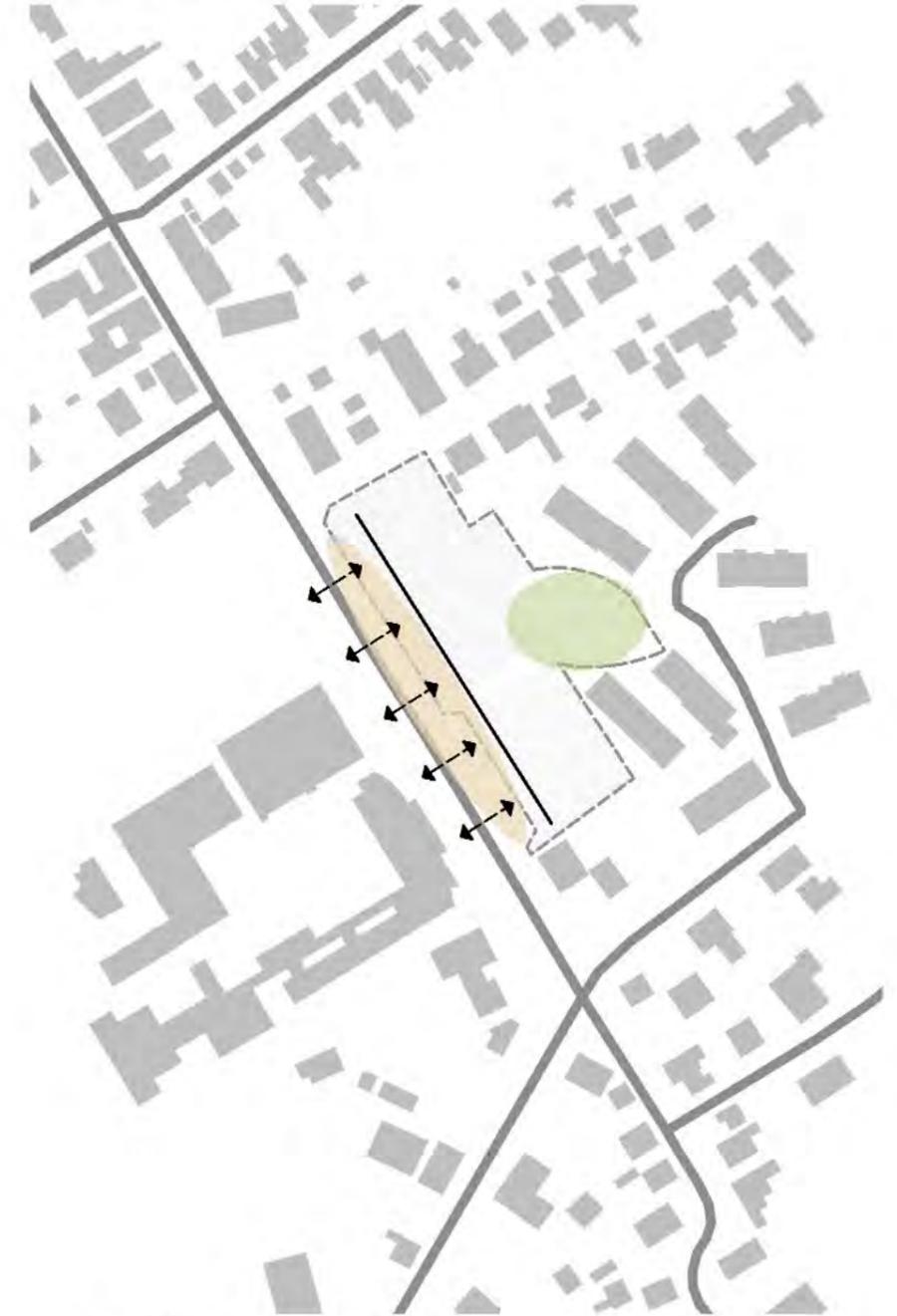
Platzsituation
gegenüber der Schule

VARIANTE 2



Platzsituation zentral

VARIANTE 3

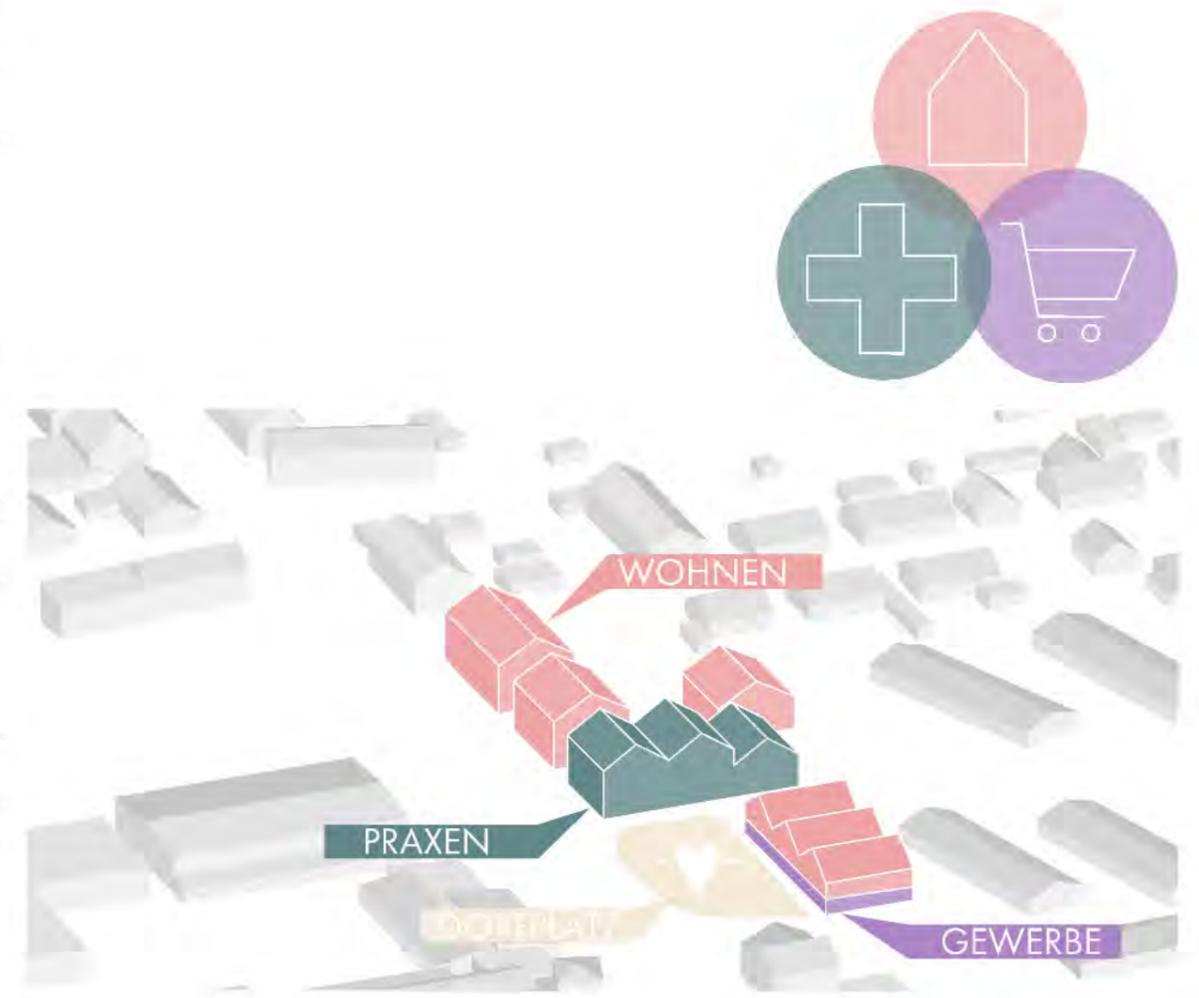


Aufweitung der Straße

MACHBARKEITSSTUDIE

VARIANTE 1

SCHNITTFER
ARCHITEKTEN
+ PARTNER



NEUE MITTE SCHACHT AUDORF - WOHNBEBAUUNG UND ÄRZTEHAUS

Plan:
Variante 1
Auftraggeber:

Bearb.:	Datum:	Maßst.:
HW	22.03.2024	1:1000
		1118

MACHBARKEITSSTUDIE

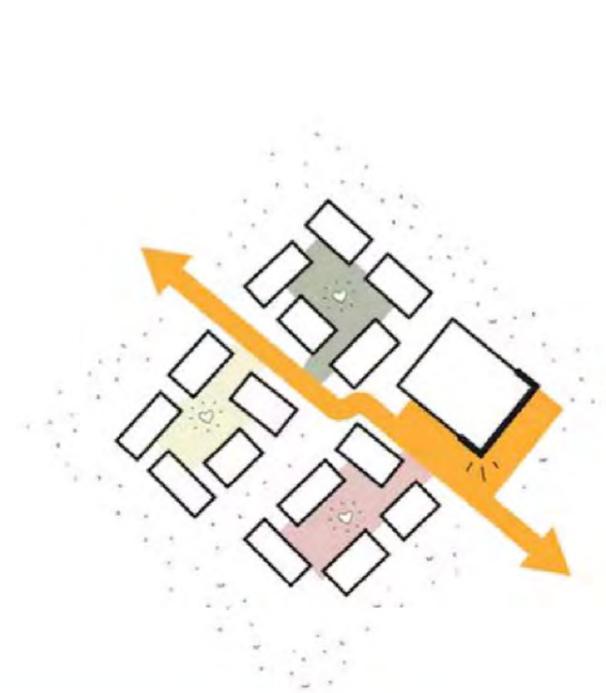
VARIANTE 1 - REFERENZEN



Entwicklung des Standortes Kieler Straße Nord in Kronshagen, BSP Architekten BDA



Neue Dorfmitte in Kärnten, Hohengasser Winsberger Architekten



Entwicklung des Standortes Kieler Straße Nord in Kronshagen, BSP Architekten BDA

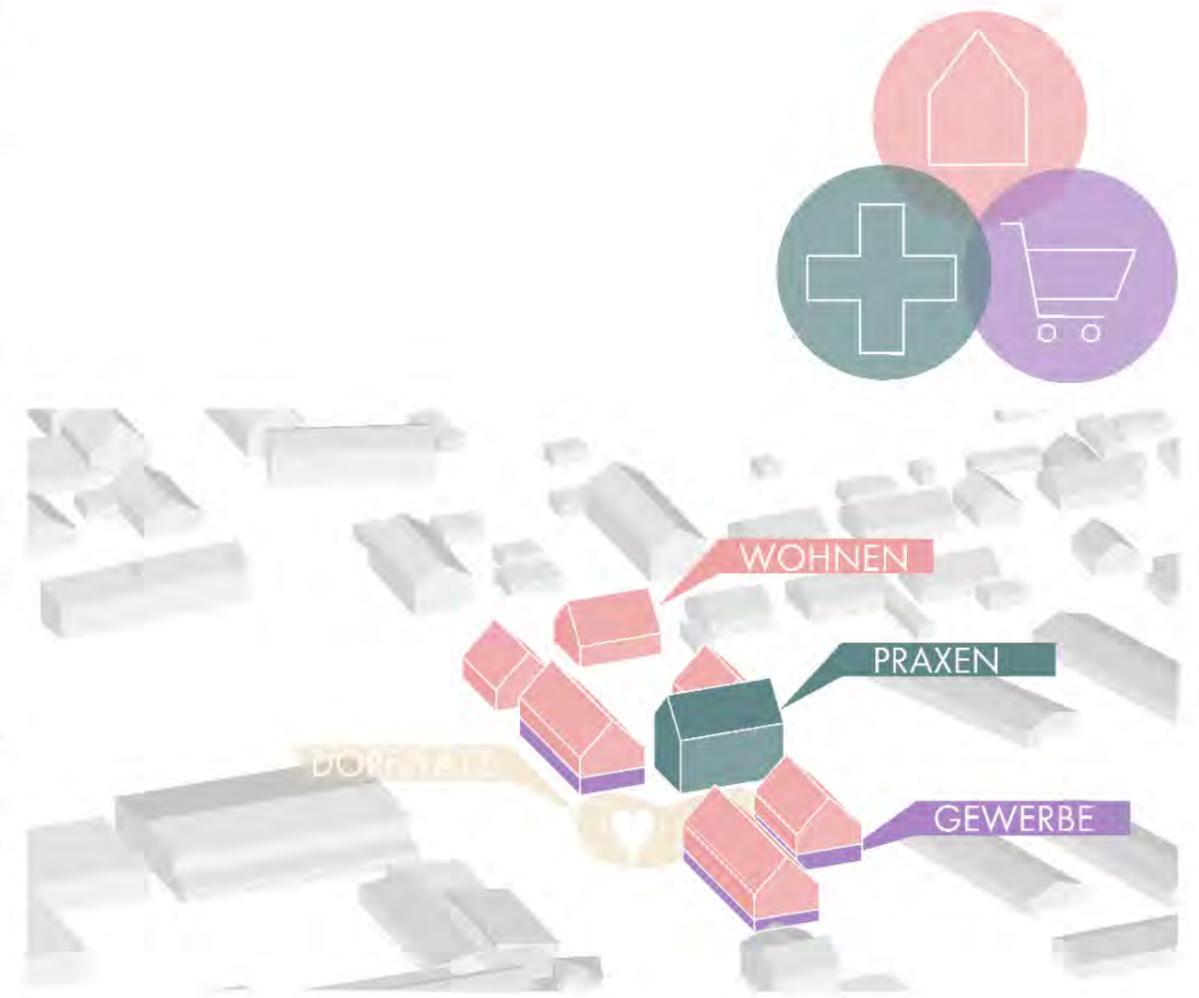


Quartier Grünes Herz in Elsdorf, SCHWAN WEBER ARCHITEKTUR

MACHBARKEITSSTUDIE

VARIANTE 2

**SCHNITTGER
ARCHITEKTEN**
+ PARTNER



NEUE MITTE SCHACHT AUDORF - WOHNBEBAUUNG UND ÄRZTEHAUS

Plan:
Variante 2
Auftraggeber:

Bearb.:	Datum:	Maßst.:
HW	22.03.2024	1:1000 1120

MACHBARKEITSSTUDIE

VARIANTE 2 - REFERENZEN



Dorfzentrum Termen, RHA



KLP Kummer - lubk - Partner Architekten Ingenieure Generalplaner



Neubau Rathaus und Gestaltung Dorfplatz in Odelzhausen, Brauner Wörtz Architekten

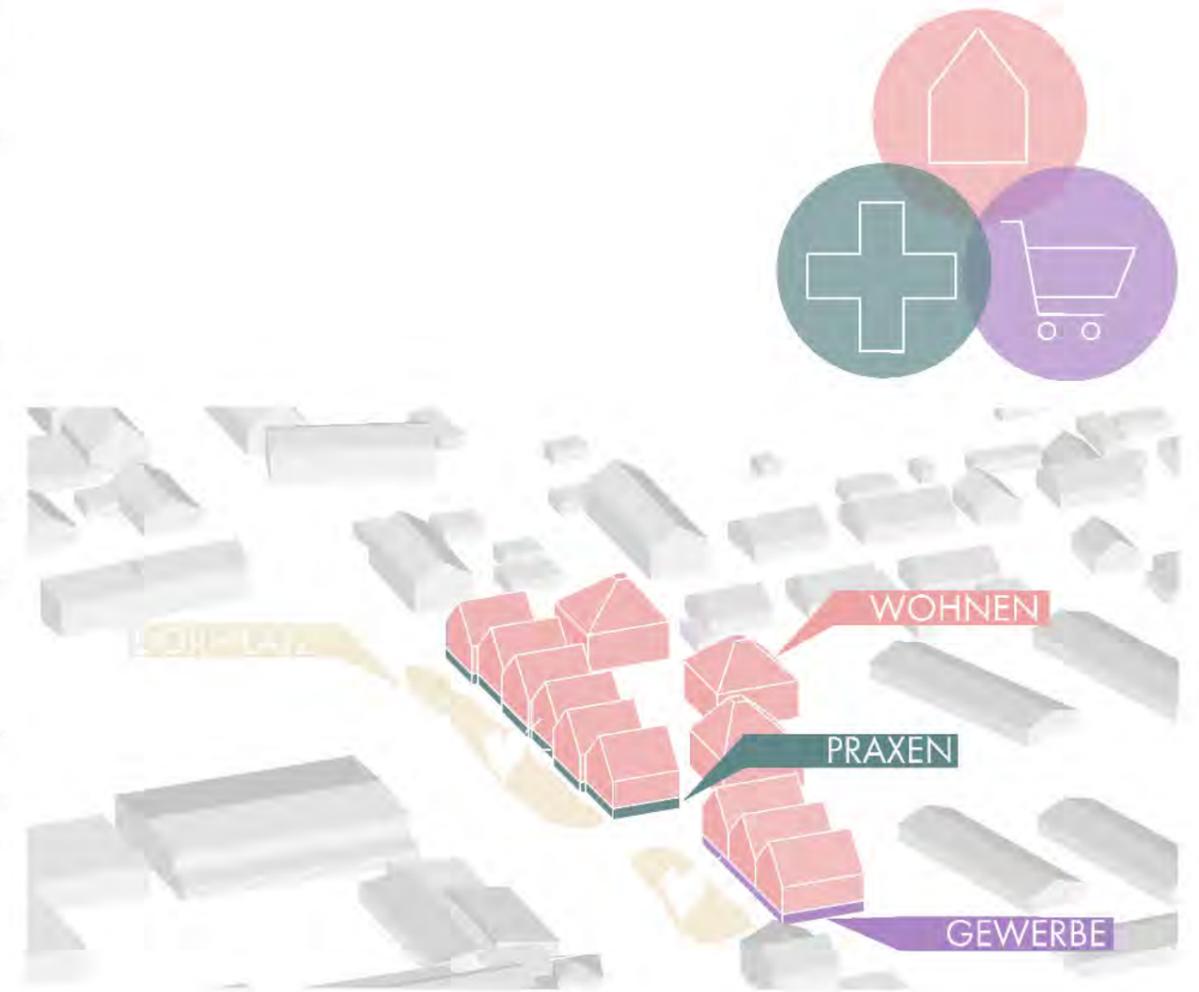


cobe paper island courtyard, cobe

MACHBARKEITSSTUDIE

VARIANTE 3

SCHNITTFER
ARCHITEKTEN
+ PARTNER



NEUE MITTE SCHACHT AUDORF - WOHNBEBAUUNG UND ÄRZTEHAUS

Plan:
Variante 3
Auftraggeber:

Bearb.:	Datum:	Maßst.:
HW	22.03.2024	1:1000
		1122

MACHBARKEITSSTUDIE

VARIANTE 3 - REFERENZEN



Grøndalsvænget skole, København, Danmark JJW Architects



Foto: unbekannt



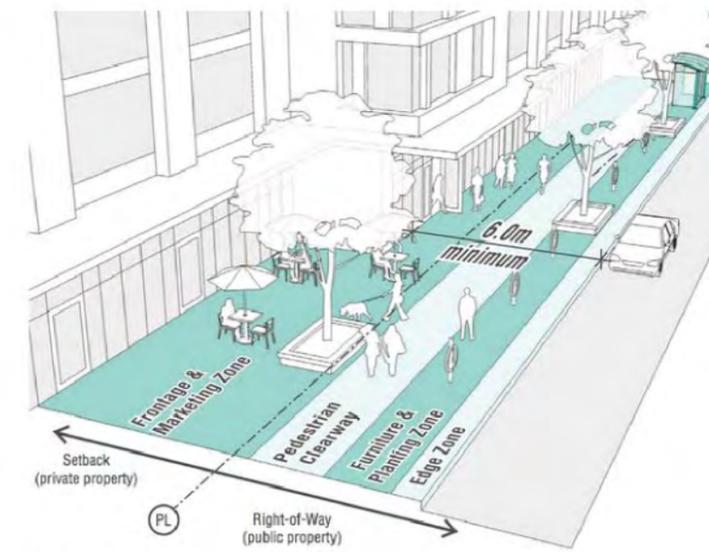
Foto: Paule Green



unbekannt



Oliwa 505, Gdańsk, Polen, Wolski Architekci

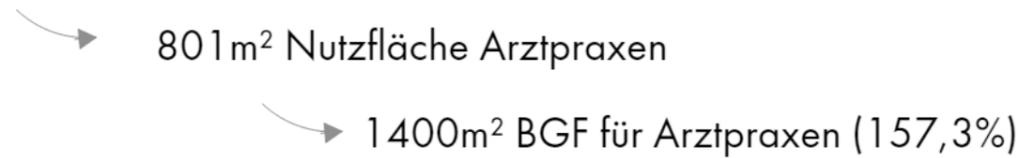


Grafik: unbekannt

BEREICH B

Flächennutzungsplan: W = Wohnbauflächen

Bebauungsplan: Nr.19 Ehemaliger Sportplatz an der Dorfstraße / Friedhofstraße



Mischnutzung

50% Arztpraxen
50% Wohnen / Gewerbe
 $1400\text{m}^2 * 2 = 2800\text{m}^2$

Ärztehaus

2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss
 $1400\text{m}^2 / 2,75 = \underline{509,09\text{m}^3 \text{ Grundfläche}}$

2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss
 $2800\text{m}^2 / 2,75 = \underline{1018,18\text{m}^3 \text{ Grundfläche}}$

Plan:
Gegenüberstellung Nutzung
Auftraggeber:

MACHBARKEITSSTUDIE

MISCHNUTZUNGEN IM GELTUNGSBEREICH DES B-PLANS

**SCHNITZGER
ARCHITEKTEN
+ PARTNER**



VARIANTE 4a

ca. 50% Arztpraxen
ca. 50% Wohnen oder andere Nutzung



VARIANTE 4b

BEREICH A (§34 Gebiet)

Bauvoranfrage:

Klärung, ob ein Neubau unter BauNVO §4a fällt

Vorteile:

- _baurechtliche Sicherheit durch Bauvoranfrage
- _Perspektive Ärztehaus in einem Gebäude ohne externe Nutzung
- _geringer Aufwand für Bauvoranfragenerstellung (kurzfristig)
- _weniger Einschränkungen zur Gestaltung/ Positionierung/ Höhe als im B-Plan Gebiet

Nachteil:

- _mehr Spielraum im Baurecht (Auslegungssache)

BEREICH B (B-Plan Gebiet)

Bauvoranfrage:

Klärung, ob ein Neubau mit gemischter Nutzung rechtens ist (ca. 49% Ärzte/ 51% andere Nutzung)

Vorteile:

- _baurechtliche Sicherheit durch Bauvoranfrage und B-Plan
- _geringer Aufwand für Bauvoranfragenerstellung (kurzfristig)

Nachteil:

- _Einschränkungen durch B-Plan Vorgaben (z.B. Höhe)
- _Größeres Gebäude notwendig (gegenüber einem "reinen" Ärztehaus)

B-Plan Änderung:

Von Wohnbebauung (W1) zu Mischnutzung

Vorteile:

- _baurechtliche Sicherheit
- _Vorschlag des zuständigen Amtes (voraus. kurzfristige Bearbeitung)
- _Bauantrag kann sich auf den Änderungsbeschluss beziehen (zeitlich relevant)

Nachteil:

- _Dauer nicht einschätzbar

MVZ:

Gebietsverträglichkeit prüfen
(Betriebskonzept/ erforderl. Stellplätze/Lärmgutachten)

Vorteile:

- _MVZ prinzipiell im B-Plan-Gebiet rechtens (gesundheitl. dienenden Zwecken)

Nachteil:

- _Betreiber für MVZ zu klären
- _Baurechtliche Sicherheit erst nach Prüfung Gebietsverträglichkeit
- _Zeitaufwendiger in Erstellung (Betriebskonzept etc.)

Plan:
Ärztehaus Optionen
Auftraggeber:

Schacht Audorf Mitte - Kosteneinschätzung Ärztehaus

Variante 3 - ohne Ergotherapie

Kosten (Brutto)	Kostenkennwert	
Praxen	3.750,00 €/m ² BGF	2.443.500,00 €
Wohnen	3.500,00 €/m ² BGF	2.373.685,71 €
gesamt		4.817.185,71 €

+ 10% Annahme für Beispreissteigerung bis Baubeginn

Flächen	Nutzflächen		Bruttogrundfläche
Praxen (ca. 49 % der Gesamtfläche)			
Gemeinschaftsarzt	362,00 m ²	1,8	651,60 m ²
gesamt	362,00 m²	1,8	651,60 m²
Restliche Nutzungen (ca. 51 % der Gesamtfläche)			
Wohnungen			678,196 m ²
gesamt			678,196 m²
GESAMT			1.329,80 m²
Wohnfläche	Bruttogrundfläche		Wohnfläche
	678,196 m ²	0,7	474,74 m ²
gesamt			474,74 m²

Kosteneinschätzung mit einer Varianz von ca. +/- 30 %
Alle Kosten sind Bruttokosten

Schacht Audorf Mitte - Kosteneinschätzung Ärztehaus

Variante 4 - ohne Ergotherapie 40/60 Verhältnis

Kosten (Brutto)	Kostenkennwert	
Praxen	3.750,00 €/m ² BGF	2.025.000,00 €
Wohnen	3.500,00 €/m ² BGF	2.835.000,0 €
gesamt		4.860.000,00 €

+ 10% Annahme für Beispreissteigerung bis Baubeginn

Flächen	Nutzflächen		Bruttogrundfläche
Praxen (ca. 40 % der Gesamtfläche)			
Gemeinschaftsarzt	300,00 m ²	1,8	540,00 m ²
gesamt	300,00 m ²	1,8	540,00 m ²
Restliche Nutzungen (ca. 60 % der Gesamtfläche)			
Wohnungen			810,00 m ²
gesamt			810,00 m ²
GESAMT			1.350,00 m²
Wohnfläche	Bruttogrundfläche		Wohnfläche
	810,00 m ²	0,7	567,00 m ²
gesamt			567,00 m ²

Kosteneinschätzung mit einer Varianz von ca. +/- 30 %
Alle Kosten sind Bruttokosten