

Schleswig-Holstein  
Der echte Norden



Schleswig-Holstein  
Ministerium für Inneres,  
ländliche Räume  
und Integration

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration  
Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Stadt Ahrensburg  
Der Bürgermeister  
Manfred-Samusch-Straße 5  
22926 Ahrensburg



Ihr Zeichen: /  
Ihre Nachricht vom: /  
Mein Zeichen: IV 514 – 513.62.000.SDS.33.5  
Meine Nachricht vom: /

Katrin Schipper  
katrin.schipper@im.landsh.de  
Telefon: 0431 988 3233  
Telefax: 0431 988 614 3233

nachrichtlich:  
Investitionsbank Schleswig-Holstein  
Städtebauförderung  
Postfach 1128  
24100 Kiel

nachrichtlich (ohne Anlagen)  
Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR  
Fachgruppe Zuwendungsbau  
Postfach 1269  
24011 Kiel

25. August 2017

**Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“  
Städtebauliche Gesamtmaßnahme „Innenstadt/Schlossbereich“ der Stadt  
Ahrensburg  
Maßnahme „Änderung der Gemeinbedarfseinrichtung – Rathaus, Manfred-  
Samusch-Straße 5“  
Zustimmung zum Mitteleinsatz gemäß C 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit  
B 1.1 Abs. 3 und B 2.2.5 Abs. 2 StBauFR SH 2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage Ihres Antrages vom 02.09.2016 in Verbindung mit der Ergänzung vom 25.01.2017 und vom 28.02.2017, den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 01.01.2015 (StBauFR SH 2015) und des Ergebnisses der baufachlichen Prüfung des Antrags stimme ich dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln des Städtebauförderungsprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in Höhe bis zu

**9.521.279,29 EURO**

zur Finanzierung der zuwendungsfähigen Ausgaben der Maßnahme „Änderung der Gemeinbedarfseinrichtung – Rathaus, Manfred-Samusch-Straße 5“ zu. Der Einsatz der Städtebauförderungsmittel ist zweckgebunden. Die Städtebauförderungsmittel werden eingesetzt für die denkmalgerechte Sanierung und Ertüchtigung des Rathauses unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an den Brandschutz und einen angemessenen

energetischen Standard. Er darf nur zur Finanzierung der im Antrag dargestellten Ausgaben der Maßnahme erfolgen.

Die Zustimmung steht unter dem Vorbehalt, dass das Grundstück, auf dem sich das Rathaus befindet, künftig innerhalb eines noch festzusetzenden Fördergebiets liegen wird, das das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration – IV 51 als solches anerkennt. Grundlage für die Festlegung dieses Fördergebietes sind vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB sowie ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept. Sofern das Grundstück nicht in einem zukünftigen Fördergebiet liegen wird, sind die für die Maßnahme eingesetzten Städtebauförderungsmittel zu erstatten und ggf. zu verzinsen.

Wesentliche Änderungen der mit dem Antrag vorgelegten Planung bedürfen der vorherigen Zustimmung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration – IV 51

#### **Baufachliche Prüfung des Antrags**

Das Ergebnis der baufachlichen Prüfung des Antrags durch die Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GM.SH) vom 31.07.2017 ist verbindlich und Bestandteil dieser Mitteleinsatzentscheidung. In Ihrem Prüfestat hat die GM.SH die angemessenen Baukosten mit 9.688.783,29 € ausgewiesen. Dabei wurden bereits die anteiligen Kosten für das Blockheizkraftwerk, das auch von der nicht zum Fördergegenstand zählenden Bibliothek genutzt wird, in Höhe von 44.086,00 € in Abzug gebracht, gleichwohl wurden die Gesamtkosten als angemessen bewertet. Die Ausgaben für Planungsleistungen in Höhe von 336.700,75 €, die vor dem 01.01.2014 (Beginn des Zuwendungszeitraumes) beauftragt wurden, wurden von der GMSH ebenfalls bereits in Abzug gebracht, gleichwohl wurden auch diese Kosten als angemessen bewertet. Somit ergeben sich als angemessen zu bewertenden Gesamtausgaben in Höhe von 10.069.570,03 €.

Eine Ausfertigung des geprüften Antrags sowie der Prüfvermerk der GM.SH sind beigelegt.

#### **Befristung der Zustimmung zum Mitteleinsatz, Maßnahmenbeginn**

Diese Zustimmung ist befristet bis zum 25.05.2018; bis zu diesem Zeitpunkt muss mit der Maßnahme begonnen worden sein. Das Datum des Maßnahmenbeginns gemäß A 6.2.3 Abs. 2 StBauFR SH 2015 ist der IB.SH unverzüglich mitzuteilen.

#### **Ausgaben- und Finanzierungsplan**

Der Zustimmung zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln liegt der nachfolgende Ausgaben- und Finanzierungsplan zugrunde.

Überschreitungen der im Folgenden genannten Einzelansätze um bis zu 20 % sind zulässig, soweit sie durch entsprechende Einsparungen bei anderen der genannten Einzelansätze ausgeglichen werden. Überschreitungen von mehr als 20 % bedürfen einer Zustimmung. Der Antrag auf Zustimmung ist an das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration – IV 51 zu richten. Nach Vorlage der Abrechnung gemäß C 8.2 Absatz 1 StBauFR SH 2015 bei der für die baufachlichen Prüfung zuständigen Stelle ist eine Antragstellung nicht mehr zulässig. Dem Antrag sind in 4 Exemplaren begründende Unterlagen einschließlich einer die gesamten Ausgaben der Maßnahme umfassenden Kostenberechnung vorzulegen. In der Kostenberechnung sind die aktualisierten Einzelansätze den im Rahmen der baufachlichen Prüfung des Ursprungsantrags als angemessen bestätigten Einzelansätzen gegenüber zu stellen. Die baufachliche Prüfung des Antrags wird durch

das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration – IV 51 veranlasst.  
Ein Rechtsanspruch auf die Zustimmung besteht nicht.

**Ausgabenplan (angemessene Ausgaben gem. ZBau):**

<b>Gesamtausgaben:</b>		
Kostengruppe		Betrag (brutto)
KG 100	Grundstück	0,00 €
KG 210	Herrichten	1.071,00 €
KG 220	Öffentliche Erschließung	0,00 €
KG 230	Nichtöffentliche Erschließung	0,00 €
KG 240	Ausgleichsabgaben	0,00 €
KG 250	Übergangsmaßnahmen	0,00 €
KG 310	Baugrube	60.745,16 €
KG 320	Gründung	22.259,16 €
KG 330	Außenwände	1.730.745,98 €
KG 340	Innenwände	749.746,41 €
KG 350	Decken	1.399.020,41 €
KG 360	Dächer	271.488,54 €
KG 370	Baukonstruktive Einbauten	82.517,30 €
KG 390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	1.335.487,09 €
KG 410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	293.733,00 €
KG 420	Wärmeerzeugungsanlagen	343.160,00 €
KG 430	Lufttechnische Anlagen	260.116,00 €
KG 440	Starkstromanlagen	1.041.149,00 €
KG 450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	268.843,00 €
KG 460	Förderanlagen	189.506,00 €
KG 470	Nutzungsspezifische Anlagen	19.040,00 €
KG 480	Gebäudeautomation	18.240,00 €
KG 490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	29.520,00 €
KG 510	Geländeflächen	0,00 €
KG 520	Befestigte Flächen	147.225,00 €
KG 530	Baukonstruktionen in Außenanlagen	0,00 €
KG 540	Technische Anlagen in Außenanlagen	30.208,00 €
KG 550	Einbauten in Außenanlagen	0,00 €
KG 560	Wasserflächen	0,00 €
KG 570	Pflanz- und Saatflächen	0,00 €
KG 590	Sonstige Außenanlagen	0,00 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
KG 710	Bauherrenaufgaben	0,00 €
KG 720	Vorbereitung der Objektplanung	175.284,99 €
KG 730	Architekten- und Ingenieurleistungen	1.435.436,75 €
KG 740	Gutachten und Beratung	141.367,24 €
KG 750	Künstlerische Leistungen	0,00 €
KG 760	Finanzierungskosten	0,00 €
KG 770	Allgemeine Baunebenkosten	23.660,00 €
KG 790	Sonstige Baunebenkosten	0,00 €
<b>Gesamtausgaben:</b>		<b>10.069.570,03 €</b>

Zu den zuwendungsfähigen Ausgaben zählen nicht die in B 2.2.5 Abs. 7 StBauFR SH 2015 genannten Kostengruppen gemäß DIN 276, sowie die anteilige Kosten der Wärmeerzeugung, Pumpenerneuerung und den hydraulischen Abgleich (KG 410) für die benäch-

barte Bücherei, die nicht Bestandteil der Förderung ist. Die Planungsleistungen, die vor dem Beginn des Zuwendungszeitraumes, also vor dem 01.01.2014 beauftragt wurden, sind ebenfalls nicht zuwendungsfähig.

<b>nicht zuwendungsfähige Ausgaben:</b>		
Kostengruppe/Kostenart		Betrag (brutto)
KG 410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	44.086,00 €
KG 470	Nutzungsspezifische Anlagen	19.040,00 €
KG 720	Vorbereitung der Objektplanung	14.588,06 €
KG 730	Architekten- und Ingenieurleistungen	311.997,69 €
KG 740	Gutachten und Beratung	10.115,00 €
nicht zuwendungsfähige Ausgaben gesamt:		399.826,75 €

Bei der Maßnahme „Änderung der Gemeinbedarfseinrichtung – Rathaus, Manfred-Samusch-Straße 5“ handelt es sich um eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung im Eigentum und in Trägerschaft der Gemeinde, die nicht überwiegend der Versorgung der Bevölkerung im Fördergebiet dient, die jedoch in einem Gebäude untergebracht ist, das in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragen ist.

#### Finanzierungsplan:

<b>Gesamtausgaben:</b>	<b>10.069.570,03 €</b>
<b>Eigenanteile der Stadt Ahrensburg</b>	
– zur Finanzierung nicht zuwendungsfähiger Ausgaben (von der Förderung ausgeschlossene Kostengruppen nach DIN 276) – KG 470	19.040,00 €
– zur Finanzierung der auf die nicht zuwendungsfähige Nutzungen entfallenden Ausgaben (KG 410)	44.086,00 €
– für vor dem Zuwendungszeitraum beauftragte Planungsleistungen (KG 720, KG 730, KG 740)	336.700,75 €
sonstige Zuwendungen des Landes, des Kreises oder Dritter	0,00 €
auf diese Zuwendungen zu erbringende Eigenmittel der Gemeinde	0,00 €
sonstige Mittel (Einnahmen, einmalige Zahlungen)	0,00 €
sonstige Mittel (Einnahmen, laufende Zahlungen)	148.463,99 €
<b>Mittel der Städtebauförderung</b>	<b>9.521.279,29 €</b>

Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung (Stellplätze TG Rathaus, Vodafone, Foyer-Mieter) sind in Höhe von 148.463,99 € bei der Finanzierung zu berücksichtigen. Diese von Ihnen angezeigten, mit der Maßnahme verbundenen und zu berücksichtigenden laufenden Einnahmen wurden pauschaliert in Höhe von 70 % über die gesamte Dauer der Zweckbindung abgezinst berücksichtigt. Eine Veränderung der Höhe der laufenden Einnahmen während der Dauer der Zweckbindung bleibt in der Folge unberücksichtigt und braucht aus diesem Grund nicht angezeigt zu werden. Der Pachtvertrag mit Vodafone läuft Ihren Angaben zur Folge 2031 aus. Die Einnahmen wurden somit auch nur bis zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt. Eine etwaige Verlängerung wäre anzeigepflichtig.

Dies gilt nicht für Einnahmearten, die mit dem Antrag vom 02.09.2016 einschließlich der hierzu vorgelegten Ergänzungen nicht angezeigt wurden. Sollten während der Dauer der Zweckbindung weitere Einnahmen erzielt werden, ist dies dem Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration – IV 51 anzuzeigen. Die Erzielung weiterer Einnahmen kann die Förderung nachträglich und auch noch nach Bescheidung der Abrechnung der Maßnahme „Änderung der Gemeinbedarfseinrichtung – Rathaus, Manfred-Samusch-

Straße 5" oder der Schlussabrechnung für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Innenstadt/Schlossbereich“ mindern.

### **Vor- und Zwischenfinanzierung**

Gemäß A 7.3 Abs. 1 StBauFR SH 2015 können zur Vor- und Zwischenfinanzierung

- der zu berücksichtigenden Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 148.463,99 € (A 6.2.5 Absatz 2 Nr. 11 e / A 7.3 Abs. 1 Nr. 4 StBauFR SH 2015),
- der Eigenanteile in Höhe von 399.826,75 €, die von der Stadt Ahrensburg zur Finanzierung nicht zuwendungsfähiger Ausgaben zu erbringen sind Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden.

Sollten Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, sind die gemäß A 7.3 Abs. 1 StBauFR SH 2015 zur Vor- und Zwischenfinanzierung eingesetzten Städtebauförderungsmittel

- gemäß A 7.3 Abs. 1 Nr. 3 StBauFR SH 2015 unverzüglich nach Erhalt der Zuwendungen bzw. nach Erzielen der Einnahmen, spätestens bis zum 25.08.2019
  - in Höhe von bis zu 148.463,99 € bezüglich der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gemäß A 6.2.5 Abs. 2 Nr. 11 e
  - in Höhe von 399.826,75 € bezüglich der Eigenanteile, die von der Stadt Ahrensburg zur Finanzierung nicht zuwendungsfähiger Ausgaben zu erbringen sind

zu erstatten.

Erfolgt die Vorlage der Schlussabrechnung gemäß C 8.5 StBauFR SH 2015 vor den oben genannten Erstattungszeitpunkten, sind die zur Vor- und Zwischenfinanzierung eingesetzten Städtebauförderungsmittel vor Vorlage der Schlussabrechnung zu erstatten.

A 7.3 Abs. 2 und 3 StBauFR SH 2015 sind zu beachten.

### **Förderung von Mehrausgaben**

Erhöhen sich die Ausgaben über den im Rahmen der baufachlichen Prüfung des Antrags als angemessen bewerteten Betrag und beabsichtigen Sie, diese Mehrausgaben mit Städtebauförderungsmitteln zu finanzieren, kann ein Antrag auf Zustimmung zu einem erhöhten Einsatz von Städtebauförderungsmitteln gestellt werden. Der Antrag ist an das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration – IV 51 zu richten. Nach Vorlage der Abrechnung gemäß C 8.2 Absatz 1 StBauFR SH 2015 bei der für die baufachliche Prüfung zuständigen Stelle ist eine Antragstellung nicht mehr zulässig. Dem Antrag sind in 4 Exemplaren begründende Unterlagen einschließlich einer die gesamten Ausgaben der Maßnahme umfassenden Kostenberechnung vorzulegen. In der Kostenberechnung sind die aktualisierten Einzelansätze den im Rahmen der baufachlichen Prüfung des Ursprungsantrags als angemessen bestätigten Einzelansätzen gegenüber zu stellen. Die baufachliche Prüfung des Antrags wird durch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration – IV 51 veranlasst.

Ein Rechtsanspruch auf die Förderung von Mehrausgaben besteht nicht.

### **Abrechnung**

Spätestens 12 Monate nach Abschluss der Maßnahme ist der IB.SH gemäß C 8.2 Abs. 1 StBauFR SH 2015 über die für die baufachliche Prüfung zuständige Stelle die prüffähige Abrechnung vorzulegen. Bei der Abrechnung ist in Anlage 20 StBauFR SH 2015 beim

zahlenmäßigen Nachweis und bei der Darstellung der Ausgaben die Differenzierung des mit diesem Schreiben festgelegten Ausgaben- und Finanzierungsplans zu übernehmen.

#### **Öffentliche Darstellung der Städtebauförderung**

Die Förderung der Maßnahme ist in der öffentlichen Kommunikation angemessen darzustellen (A 5.12 StBauFR SH 2015). A 5.12 Abs. 3 StBauFR SH 2015 ist zu beachten.

Auf die Förderung ist nach Fertigstellung der Maßnahme dauerhaft (mindestens über den Zeitraum der Zweckbindung) durch eine Plakette oder ein Hinweisschild hinzuweisen.

#### **Zweckbindung**

Für die mit Städtebauförderungsmitteln finanzierte Maßnahme „Änderung der Gemeinbedarfseinrichtung – Rathaus, Manfred-Samusch-Straße 5“ ist die Stadt Ahrensburg gemäß B 2.2.5 Abs. 9 StBauFR SH 2015 an die Erfüllung des Zweckes für eine Dauer von 25 Jahren gebunden. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem Zeitpunkt der Aufnahme der zweckentsprechenden Nutzung nach Abschluss der Baumaßnahme.

Die Zweckbindung umfasst neben der bestimmten öffentlichen Nutzung auch die mit Städtebauförderungsmitteln erworbenen und hergestellten Gegenstände.

Im Veräußerungsfall unter Beibehaltung der Nutzung ist B 2.2.5 Abs. 9 Satz 3 StBauFR SH zu beachten.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich, in elektronischer Form oder zur Niederschrift der Urkundsbeamtin oder des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle Klage beim Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgericht in 24837 Schleswig, Brockdorff-Rantzau-Straße 13, erhoben werden.

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere Voraussetzungen zu beachten (vgl. die Landesverordnung über den elektronischen Rechtsverkehr mit den Gerichten und Staatsanwaltschaften vom 12.12.2006 (GVBl. 2006, 361) in der z.Zt. geltenden Fassung).

Mit freundlichen Grüßen

  
Sabine Kling

#### **Anlagen**

- ein Exemplar des baufachlich geprüften Antrags (2 Stehordner breit/2Stehordner schmal)
- eine Ausfertigung des Prüfvermerks der GM.SH vom 31.07.2017 über das Ergebnis der baufachlichen Prüfung des Antrags

## Medien-Information

25. August 2017

---

### **Ahrensburger Rathaus wird umfassend saniert Rund 6,35 Millionen Euro Zuschuss aus der Städtebauförderung**

Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration hat die Zustimmung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Sanierung des Ahrensburger Rathauses erteilt. Schwerpunkt der Baumaßnahme ist die energetische Sanierung und die Herstellung eines zeitgemäßen Brandschutzes.

Bei voraussichtlichen Gesamtkosten von 10.069.570 € können Städtebauförderungsmittel in Höhe von 9.521.280 € eingesetzt werden. Dieser Betrag wird je zu einem Drittel vom Bund, dem Land und der Stadt getragen. Der Zuschuss von Bund und Land liegt demnach bei rund 6.347.520 €. Die Mittel stammen auf dem Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Die Förderung des Rathauses wurde durch die Eintragung des Gebäudes in die Denkmalsliste des Landes ermöglicht.

Die Rathaussanierung ist ein wichtiger Baustein der Aufwertung der Ahrensburger Innenstadt. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Innenstadt/Schlossbereich“ wurde Ende 2014 in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen.

Das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wird in Schleswig-Holstein seit 2009 umgesetzt. Es verbindet zwei Anliegen der modernen Stadtentwicklung: baukulturell wertvolle Bereiche sollen in ihrer authentischen Form und strukturellen Gesamtheit für die Nachwelt erhalten und gleichzeitig als städtischer Lebensraum entsprechend den zeitgemäßen Ansprüchen der Menschen entwickelt werden. Dafür sind denkmalpflegerische Schutzziele und Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Einklang zu bringen.

Bislang hat das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Ahrensburger Innenstadt Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes in Höhe von jeweils 3.745.837 € zur Verfügung gestellt. Zusammen mit den hierauf zu erbringenden städtischen Eigenmitteln, dem sog. „kommunalen Drittel“, steht für die Umsetzung der Innenstadtsanierung ein Investitionsvolumen von bislang 11.237.511 € bereit. Laut Entwurf des Innenstadtkonzeptes sollen in den kommenden 10 bis 15 Jahren Investitionen mit einem Volumen von rund 50 Mio. € umgesetzt werden. Das Land wird der Stadt daher in den kommenden Jahren weitere Städtebauförderungsmittel bereitstellen.