

Inhalt

Kurzfassung	3
1 Zielsetzung, Rahmenbedingungen, Akteure	5
1.1 Schwerpunkte der Untersuchung	5
1.2 Kurzbeschreibung des Objekts	6
1.3 Rahmenbedingungen für die Gebäudesanierung in der Russischen Föderation	7
1.4 Entwicklung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Pilotprojekt in St. Petersburg	11
2 Optimierung des Finanzierungs- und Förderkonzepts	15
2.1 Optimiertes Finanzierungsmodell für das Sanierungsprojekt	15
2.2. Weiterentwicklung des russischen Fördersystems auf der Grundlage der vorhandenen Ansätze	19
3 Objektbezogene Sanierungsplanung	22
3.1 Projekt- und Planungsablauf	22
3.2 Umfang der Sanierungsmaßnahmen	40
3.3 Vorbereitung der Wohneigentümergeinschaft 1160 auf die Aufgaben als Bauherr	41
4 Schlussfolgerungen und Empfehlungen	44
5 Eckpunkte der Projektarbeit	47
Abkürzungsverzeichnis	48
Quellenverzeichnis	49
Anlagen	54
Abbildungen und Tabellen	
<u>Abbildungen</u>	
1. Wohngebäude der Wohneigentümergeinschaft 1160 Industrial`nij Prospekt 11, Korpus 2	6
2. Vorschlag über die Aufgabenteilung bei der Zusammenarbeit russischer und deutscher Planer	23
3. Entwurf Projektablauf Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden	25
4. Bauablaufplan	32
5. Vergleich der Leistungsphasen nach HOAI und SNiP	35
<u>Tabellen</u>	
1. Maßnahmen der Komplettsanierung von Plattenbaugebäuden	40
2. Baukostenschätzung (ohne Nebenkosten)	41

Kurzfassung

In der Russischen Föderation hat sich ein erheblicher Sanierungsrückstau im industriell gefertigten Wohnungsbestand herausgebildet. Für seinen Abbau wurden in den letzten Jahren die Rahmenbedingungen der Gebäudesanierung, einschließlich einer Sanierungsförderung, schrittweise verbessert. Angesichts der Größenordnungen des Wohnungsbestandes reichen die gegenwärtigen Investitionen allerdings nur für einen relativ geringen Teil der Mehrfamilienhäuser aus. Zudem werden die Fördermittel nicht für technisch und wirtschaftlich schlüssige Lösungen, sondern überwiegend für kleinteilige Instandsetzungsmaßnahmen verwendet. Die Wohneigentümer, vormalige Mieter, sind wenig motiviert, selbst zur Bestandssicherung der Gebäude, Energieeinsparung, Erhöhung des Wohnkomforts und Wertsteigerung beizutragen. Für Kreditfinanzierungen fehlt die Akzeptanz in der Bevölkerung.

Know-how im Management der Komplettsanierung von Mehrfamilienhäusern unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Parameter der Gebäude sowie für die serienmäßige Sanierung einzelner Bauserien bzw. Wohnsiedlungen hat sich nur ansatzweise entwickelt.

Es wächst die Nachfrage nach sanierungskundigen Architekten, Planern, Ingenieuren und Betriebswirtschaftlern sowie nach Wohneigentumsverwaltern.

Mit Hilfe dieses Pilotprojekts sollte unter Nutzung deutschen Know-hows die Bauvorbereitung und -durchführung der energieeffizienten Komplettsanierung eines Mehrfamilienhauses einer in St. Petersburg dominierenden Bauserie erfolgen. Dafür waren die technischen, finanziellen, rechtlichen und institutionellen Bedingungen zu untersuchen sowie der Planungs- und Bauablauf zu erarbeiten und die Ergebnisse zu dokumentieren. Ausgewählt wurde die Immobilie einer Wohneigentümergeinschaft. Diese Eigentümerstrukturen sollen künftig in Russland die entscheidende Rolle bei der Verwaltung des „privatisierten“, vormaligen staatlichen Wohnungsbestandes übernehmen.

Im Ergebnis unseres deutsch-russischen Pilotprojekts wurde die Planungsvorbereitung für die Komplettsanierung des Plattenbaus unter Einbeziehung aller energierelevanten Maßnahmen sowie nicht energierelevanter, aber technisch notwendiger Maßnahmen erstellt. Vorgeschlagen wurde das Sanierungskonzept mit Varianten der Sanierungsfinanzierung, einschließlich eines zinsgünstigen Kredits mit ausreichender Laufzeit. Die Refinanzierung ist für die Bewohner unter den vorgeschlagenen Konditionen und durch eine erhebliche Einsparung von Energiekosten in sozialverträglichem Maße darstellbar.

Der Wohneigentümergeinschaft wurden Empfehlungen zur Steuerung des Projekts und zum Vertragsmanagement unterbreitet.

Die Realisierung des vorgeschlagenen Sanierungskonzepts wurde aufgrund der Rahmenbedingungen nicht erreicht: Die erforderlichen Beschlüsse der Eigentümersammlung über die Durchführung der Komplettsanierung kamen nicht zustande, die Mehrheit der Mitglieder der Eigentümergeinschaft lehnt eine Kreditaufnahme ab. Zudem wurde von der Stadtverwaltung St. Petersburg während der Projektlaufzeit kein Antrag auf Gewährung von Fördermitteln gemäß Fondsgesetz für die Sanierung des Gemeinschaftseigentums in der Stadt gestellt.

Die Wohneigentümer einigten sich auf der ordentlichen Eigentümersammlung am 25. April 2009 darauf, in der satzungsmäßig vorgeschriebenen Frist eine Abstimmung über die Durchführung eines reduzierten Sanierungsvorhabens mit auf das

Gemeinschaftseigentum beschränktem Maßnahmenpaket vorzunehmen. Dieses bietet ihnen den Vorteil der Zuschussung von 95 % der Baukosten, einschließlich Planungskosten. Eine energetische Sanierung und nachhaltige Bestandssicherung wird damit nicht erreicht. Die Erneuerung der Fenster, die sich in Russland im Sondereigentum befinden, ist nicht vorgesehen.

Im Ergebnis des deutsch-russischen Pilotprojekts ist eine deutliche Sensibilisierung der Wohneigentümer des Mehrfamilienhauses für die Notwendigkeit der nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie, der Sanierung und der Energieeinsparung erreicht sowie die bevorstehende Beschlussfassung über die Beantragung der Sanierungsförderung erleichtert worden.

1 Zielsetzung, Rahmenbedingungen, Akteure

1.1 Schwerpunkte der Untersuchung

Ziel des Pilotprojektes war die beispielhafte Planung, Durchführung und Finanzierung der energetischen Sanierung eines zukunftsfähigen repräsentativen russischen Plattenbaus. Das Gebäude sollte eine durchschnittliche Bewohnerstruktur haben und die Sanierung unter den aktuellen russischen Rahmenbedingungen im bewohnten Zustand und nach deutschem Standard erfolgen. Das Projekt wurde vor dem Hintergrund des erheblichen Sanierungsrückstaus im Plattenbaubestand, zu geringer Investitionen und mangelnden Know-hows der energetischen Gebäudesanierung in Russland initiiert.

Die Untersuchungen betrafen schwerpunktmäßig die Feststellung der notwendigen Baumaßnahmen, die Schätzung der Bau- und Finanzierungskosten, die Verifizierung der Möglichkeiten einer Kreditfinanzierung unter Berücksichtigung des möglichen Finanzierungsbeitrags durch Ressourceneinsparungen und des tragbaren Eigenbeitrags der Bewohner. Darüber hinaus wurden die Bedingungen einer öffentlichen Förderung geprüft.

Insbesondere waren folgende Punkte zu klären:

Technische Analyse, Planung eines energetisch optimalen Sanierungspaketes unter Beteiligungen russischer Planer und Erstellung der Kostenschätzung; Verfahrens- und Antragswege für die Projektumsetzung in Russland; Klärung der Zuständigkeiten bei Sanierungsmaßnahmen (Pflichten des Auftraggebers, Erteilung von Genehmigungen, Bauaufsicht und Bauabnahme); Vorbereitung der Beschlussfassung über die Sanierung und Durchführung der Eigentümerversammlung in der Wohneigentümergeinschaft nach den Regeln des russischen Wohnungskodex; Exploration der Finanzierungsmöglichkeiten und ihre praktische Umsetzung, darunter insbesondere

- Ermittlung des Finanzierungsbeitrages durch Energieeinsparung;
- Klärung des Einsatzes öffentlicher Finanzierungsmittel in Bezug auf Sanierungsmittel des Sanierungsfonds¹, Haushaltsmittel der Stadt Sankt Petersburg;
- teilweise, ggf. auch internationale, Kreditfinanzierung durch Banken oder Wohnungsbauförderanstalten;
- Vorschläge für Instrumente zur Absicherung einer Kreditfinanzierung durch
 - Hypotheken auf Wohneigentum unter vorheriger Zuordnung des Grundstücks zum Gebäude nach den Regeln des Wohnungskodex,
 - öffentliche Bürgschaften;
- Absicherung der „Bezahlbarkeit“ der Sanierungsinvestitionen für Haushalte mit
 - durchschnittlichem Einkommen,
 - geringem Einkommen durch „investives Wohngeld“;
- Vorschläge für die Ausgestaltung von Förderinstrumenten.

Auftraggeber sind das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Zusammenarbeit mit der KfW Bankengruppe, Niederlassung Bonn. Das Projekt wurde von der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V. durchgeführt, unterstützt durch die IPB.B Ingenieurbüro für Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH, Berlin.

¹ Föderales Gesetz der Russischen Föderation Nr. 185-FZ über den Fonds zur Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft vom 21.07.2007

Beteiligte russische Akteure sind das Wohnungskomitee der Regierung von St. Petersburg, die Wohneigentümergeinschaft 1160, St. Petersburg (WEG 1160), und die Nichtkommerzielle Partnerschaft "Städtischer Verband der Hauseigentümer", St. Petersburg (weiter Partnerschaft).

Aufgabe der Partnerschaft war die politische Kommunikation des Projekts in der Stadtverwaltung und Gesetzgebenden Versammlung der Stadt St. Petersburg. Zugleich sollte sie den Vorstand der WEG 1160 unterstützen, den Antrag auf Gewährung von Zuschüssen gemäß Fondsgesetz vorzubereiten, die notwendigen technischen und wirtschaftlichen Bestandsaufnahmen sowie Gutachten zu organisieren, die notwendigen Daten und Unterlagen bereitzustellen und deren Prüfung gewährleisten.

Die Arbeitsschwerpunkte des Vorstandes der WEG 1160 bestanden in der Vorbereitung der Wohneigentümergeinschaft auf ihre Rolle als Bauherr.

Mit dem Ziel, eine zusätzliche Finanzierung der Maßnahmen über den Kapitalmarkt zu ermöglichen, wurden Gespräche mit Kreditinstituten geführt.

Zur Unterstützung des Vorstandes der Wohneigentümergeinschaft 1160 bei der Vorbereitung der für das Sanierungsprojekt notwendigen Beschlüsse und Verträge wurde die Kommunikation mit den Wohneigentümern verstärkt. Den Bewohnern wurde ein realisierbares Modell vorgeschlagen, das den nachhaltigen Umgang mit ihrem Wohngebäude durch technische Bestandssicherung gewährleistet, den Wohnkomfort spürbar erhöht sowie eine erhebliche Energieeinsparung und Wertsteigerung der Immobilie erbringt. Auf der Eigentümerversammlung im April 2008 wurde das Maßnahmenpaket der Komplettsanierung einschließlich Finanzierungskonzept mit den Bewohnern diskutiert.

1.2 Kurzbeschreibung des Objekts

Entsprechend der Zielsetzung des Projektes wurde ein für St. Petersburg typischer Plattenbau ausgewählt. Das 12-geschossige Objekt wurde 1984 errichtet und gehört zur Bauserie 137, die einen Marktanteil von ca. 17 % am Geschosswohnungsbestand in St. Petersburg ausmacht.



Foto: IWO e.V.

Abbildung 1: Wohngebäude der Wohneigentümergeinschaft 1160 Industrial'nij Prospekt 11, Korpus 2

Das Objekt hat eine Gesamtwohnfläche von 10.758 m² mit 214 Wohneinheiten, davon 192 Zweizimmerwohnungen mit jeweils 52 m² Wohnfläche und 22 Einzimmerwohnungen mit 37 m² Wohnfläche.

Eigentümer des Gebäudes ist die WEG 1160. Sie entspricht den Kriterien des Wohnungsgesetzbuches der Russischen Föderation². In 214 Haushalten sind offiziell insgesamt 454 Personen gemeldet, davon befinden sich 271 im arbeitsfähigen Alter, 130 sind Pensionäre.

Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Wohneigentümergeinschaft und ihrer Eigentümer liegt am unteren Durchschnitt.

Das Wohngebäude wurde zunächst einer Bestandsaufnahme unterzogen, in deren Ergebnis ein dringender Sanierungsbedarf infolge ausgebliebener Instandsetzungsmaßnahmen festgestellt wurde³. Das Objekt ist grundsätzlich erhaltenswert und sanierungsfähig. Um eine nachhaltige Verbesserung des Gebäudes und damit auch der Wohnverhältnisse zu erreichen, ist eine möglichst konsequente Umsetzung der energetisch relevanten Sanierungsmaßnahmen sowie einer Reihe von Maßnahmen erforderlich, die aufgrund des bautechnischen Zustandes keinen Aufschub dulden.

1.3 Rahmenbedingungen für die Gebäudesanierung in der Russischen Föderation

Von den rund drei Milliarden Quadratmeter Wohnfläche des Wohnungsbestandes der Russischen Föderation sind über die Hälfte dringend sanierungsbedürftig. Der frühere russische Präsident Putin sprach von einer „Notstandssituation“⁴. Mit der Verabschiedung des Gesetzes über den „Fonds zur Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft“ vom 21.07.2007⁵ (weiter Fondsgesetz und Sanierungsfonds; s. Anlage 1 „Kurzinformation über das Fondsgesetz“) wurden die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden erheblich verbessert.

Ziele des Gesetzes sind die Schaffung sicherer und zeitgemäßer Wohnbedingungen; Forcierung der Reformen in der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft; Aufbau einer professionellen Verwaltung des Wohnungsbestandes und die Einführung ressourcensparender, energieeffizienter Technologien. Das Gesetz schafft die rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen zur finanziellen Förderung der Regionen und Kommunen. Aus dem Fonds wird die Sanierung von Mehrfamilienhäusern sowie ein Programm des Umzugs der Bewohner aus dem abrisssreifen Wohnungsbestand in neu errichteten o. a. Wohnraum finanziert.

Vorgesehen ist eine staatliche Förderung in Form von Zuschüssen in Höhe von 95 % der tatsächlichen Sanierungskosten für das Gemeinschaftseigentum. Die restliche Finanzierung, bestehend aus 5 % Eigenbeteiligung an den Kosten für das Gemeinschaftseigentum nach den Regeln des Sanierungsfonds und 100 %

² Wohnungsgesetzbuch der Russischen Föderation Nr. 188-FZ vom 29.12.2004

³ Vgl. Pusk Montaż GmbH: Pilotprojekt der Sanierung eines Plattenbaus der Bauserie 137 in St. Petersburg, Präsentation vom 16.08.2006

⁴ Botschaft des vormaligen russischen Präsidenten Putin an die Föderale Versammlung der Russischen Föderation vom 26.04.2007

⁵ Vgl. Föderales Gesetz Nr. 185-FZ über den Fonds zur Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft vom 21.07.2007

Eigenbeteiligung an den Kosten für das Sondereigentum, erfolgt durch die Wohneigentümergeinschaft bzw. die Wohneigentümer. Im Ergebnis soll ein Finanzierungsmodell verwirklicht werden, das durch die Kombination öffentlicher Zuschüsse, des Eigenanteils der Wohneigentümer, einer erheblichen Energieeinsparung sowie einer Kreditfinanzierung zu einer für die Bewohner tragbaren Lösung führt.

Der Sanierungsfonds wurde als „staatliche Körperschaft“ für die Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft gebildet. Er ist für vier Jahre, von 2008 bis Ende 2011, angelegt. Das Vermögen des Fonds wird aus einer Einlage der Russischen Föderation in Höhe von rund 6,54 Mrd. Euro (240 Mrd. Rubel)⁶ sowie aus Einnahmen vorübergehend angelegter freier Mittel und anderen, vom Gesetzgeber zugelassenen Einkünften gebildet. Verwendet werden ca. 60 % für die Instandsetzung und Modernisierung von Mehrfamilienhäusern und ca. 40 % für den Umzug der Bewohner aus dem abrisstauglichen Wohnungsbestand in neu errichteten Wohnraum.

Dem Fonds wird dieses Vermögen zur Ausübung seiner Funktionen eigentumsrechtlich übertragen. Die Höhe der jährlich bereitzustellenden Mittel wird vom Aufsichtsrat festgelegt.

Die staatlichen Fondsmittel werden den Subjekten (Regionen) der Russischen Föderation bis 2011 jährlich auf Antrag zugewiesen. Diese müssen objektbezogene Konzepte für die Inanspruchnahme der Fondsmittel einreichen und die Sanierungsmaßnahmen aus eigenen Haushaltsmitteln kofinanzieren. Fonds und Antrag stellende Regionen übernehmen insgesamt 95 % der Sanierungskosten für Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum in Wohngebäuden. Dabei tragen die Regionen mindestens 5 % und höchstens 35 % der anteiligen Finanzierung⁷.

Die Zuschussmittel sind jedoch an umfangreiche Vergabekriterien geknüpft, die einschneidende Umstrukturierungsmaßnahmen in der Wohnungswirtschaft, so auch in St. Petersburg, voraussetzen.

Das Fondsgesetz regelt im Kapitel 5, Artikel 14–18, die Bedingungen für die Gewährung von finanziellen Zuschüssen: Verabschiedung von Programmen für die Generalinstandsetzung von Mehrfamilienhäusern durch die Regionen; Beteiligung der Wohneigentümer mit mindestens 5 % Eigenmitteln; Erreichung der geforderten Privatisierungsquote kommunaler Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) und kommunaler Wohnungsverwaltungsunternehmen sowie der Instandsetzungsbetriebe; Bildung von Wohneigentümergeinschaften in den sich in der Vermögensbilanz der Kommunen befindlichen Mehrfamilienhäusern; Erstellung der Programme für die katastermäßige Erfassung und Zuordnung der Grundstücke zu den Mehrfamilienhäusern; Festlegung von Regelungen für die Subventionierung der Mieten und Betriebskosten im Rahmen von Transferleistungen, Einstellung von Ausgleichszahlungen an kommunale Versorgungsunternehmen und der Quersubventionierungen kommunaler Wohnungsunternehmen u. a.

Für den Verfahrensweg ist festgelegt, dass die Regionen gemäß ihren objektbezogenen Programmen ihre Anträge auf finanzielle Zuschüsse an den Sanierungsfonds stellen. Die Wohneigentümergeinschaften, Wohnungs- und Wohnungsbaugenossenschaften oder

⁶ Kurs 1 Euro = 36,68 Rubel per 18.07.2008

⁷ Dronov, A.A.: Neue Maßnahmen der Erneuerung der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft gemäß dem Föderalen Gesetz über den Fonds zur Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft, Vortrag, Material des X. Gesamttrussischen Forums der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft der Russischen Föderation „Aktuelle Fragen der Realisierung des Föderalen Gesetzes über den Fonds zur Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft“ vom 16.03.2009

Verwaltungsunternehmen reichen die Anträge auf Aufnahme in die regionalen oder kommunalen Programme bei den Kommunen ein. Der Antrag setzt die Beschlussfassung der Eigentümerversammlung des jeweiligen Wohngebäudes voraus. Die freigegebenen Mittel werden auf ein zu eröffnendes Sonderkonto der Wohneigentümergeinschaft bzw. des Verwaltungsunternehmens überwiesen⁸.

Maßnahmen der Instandsetzung und Modernisierung⁹ des Gemeinschaftseigentums von Mehrfamilienhäusern sind nach diesem Gesetz:

- Instandsetzung der technischen Gebäudeausrüstung: Elektroanlage, Heizungsanlage, Gasanlage, Wasserversorgung und Abwasser (einschließlich Verbrauchserfassungsgeräte und Steuerungsanlagen für Wärmeenergie, Warm- und Kaltwasser, Elektroenergie, Gas);
- Instandsetzung oder Erneuerung der Aufzugsanlagen, wenn diese als nicht betriebssicher eingestuft werden; bei Erfordernis Instandsetzung der Aufzugsschächte;
- Instandsetzung des Dachs;
- Instandsetzung von Kellerräumen;
- Wärmedämmung und Instandsetzung der Fassaden.

Die Fenstererneuerung wird nicht bezuschusst. Energetische Sanierung ist jedoch ohne Fenstersysteme mit den erforderlichen Wärmedurchgangskoeffizienten nicht möglich. Nötig sind deshalb zinsgünstige Kredite o. a. Finanzierungslösungen für die Erneuerung der Fenster.

Vom Sanierungsfonds wurden seit Aufnahme seiner Tätigkeit verschiedene statistische Angaben über die Inanspruchnahme der Förderung veröffentlicht. Nach aktuellen Schätzungen wird davon ausgegangen, dass durch die Inanspruchnahme der Fondsmittel ca. 1,5 Mio. Arbeitsplätze gesichert werden können.¹⁰ Insgesamt sind für Sanierungsvorhaben mit Stand vom 11.06.2009¹¹ von den Regionen bzw. anderen Subjekten der Russischen Föderation Anträge für die Förderung von 2.082 Kommunen eingegangen. Die Mittel sind für die Sanierung von 65.932 Mehrfamilienhäusern vorgesehen. In dem Wohnungsbestand leben ca. 8,9 Mio. Bewohner. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 191,6 Mio. m².

Die von den Regionen kalkulierten Sanierungskosten betragen rund 3,37 Mrd. Euro (123,65 Mrd. Rubel). Die Höhe der Zuschüsse beläuft sich auf rund 2,42 Mrd. Euro (88,85 Mrd. Rubel¹²). Daraus ergibt sich rechnerisch ein Kostenrahmen von ca. 17,59 Euro je m² Wohnfläche. Im Vergleich dazu betragen die kalkulierten Kosten im Pilotprojekt St. Petersburg ca. 254 Euro je m² Wohnfläche.

Aus dieser Sicht ist mit dem Maßnahmenpaket der Instandsetzung und Modernisierung folglich nicht die erforderliche Vollsanierung der Mehrfamilienhäuser vorgesehen, sondern es wird die im Jahre 1991 im Gesetz über die Privatisierung des

⁸ Gencler, I.: Die Sanierung mit Stammkapital, Informationszentrum für die Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft vom 10.08.2007, www.gkh-reforma.ru/notices_269.html am 30.03.2009

⁹ Russisch: kapital'nyj remont oder kapremont

¹⁰ Basardin, V.: Der Fonds der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft als einer der effektiven Mechanismen der Gesundung der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft des Landes, Vortrag des Ministers für regionale Entwicklung der RF vom 16.03.2009, Staatliche Körperschaft – Fonds zur Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft, http://www.fondgkh.ru/news/29180.html?__prv=1 am 11.06.2009

¹¹ Staatliche Körperschaft - Fonds für die Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft: Information über die befürworteten und zu bestätigenden Anträge auf finanzielle Unterstützung aus Mitteln des Fonds vom 29.08.2009, http://www.fondgkh.ru/result/get_finance/index.html am 11.06.2009

¹² Kurs 1 Euro = 36,68 Rubel per 18.07.2008

Wohnungsbestandes der RSFSR¹³ vorgesehene Sanierung (russ. Generalinstandsetzung – hier: general'nyj kapremont) angestrebt.

Mit Wirkung vom 17.09.2008 wurde ein „Methodischer Leitfaden für die Planung der Instandsetzung von Mehrfamilienhäusern mit Mitteln des Sanierungsfonds“¹⁴ herausgegeben. Dieser beschreibt detailliert die

- allgemeinen Grundsätze sowie eine Aufstellung der Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum, technische Regeln und Standards, Klassifikation von Bauvorhaben;
- Kriterien für die Erarbeitung der Maßnahmenkataloge;
- Aufstellung der Maßnahmen;
- Auswahl der Objekte nach Baujahr, Bauweise, Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz;
- Klassifizierung der Sanierungskosten;
- Leistungsbeschreibungen der einzelnen Maßnahmen.

Am 16.03.2009 fand in Moskau das X. Gesamtrussische Forum der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft statt. Der Stellvertreter des Vorsitzenden der Regierung der Russischen Föderation, Dmitrij Kozak, erklärte dort, dass unter den Bedingungen der Wirtschafts- und Finanzkrise die „...Fähigkeit der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft, den Bedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen, und die Qualität der in ihr agierenden Institute ...eine wichtige, wenn nicht sogar die entscheidende Bedeutung für die Stabilität des Landes ...erlangen (wird). Der Umfang der Finanzierungen aus dem föderalen Haushalt und dem Sanierungsfonds wird nicht reduziert“¹⁵.

In Zusammenhang mit der Finanzkrise wurden in den letzten Monaten mehrere Gesetzesnovellen mit dem Ziel verabschiedet, die Haushalte der Regionen bei der Finanzierung der Reformmaßnahmen zu entlasten und den Umzug der Bewohner aus dem baufälligen Wohnungsbestand zu beschleunigen. Fondsmittel werden den Regionen zum Erwerb von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern „mit hohem Stand der Baufertigstellung“ zugeteilt. Änderungen werden auch im Wohnungsgesetzbuch vorgenommen, z.B. sollen die Eigentümerversammlungen mit zusätzlichen Vollmachten ausgestattet und die Beschlussfassung zu wichtigen Fragen der Verwaltung vereinfacht werden. Novellierungen sind ebenfalls im Zivilprozess- und Grundstücksrecht in Arbeit.

In der aktuellen wohnungspolitischen Diskussion in Russland wird darauf hingewiesen, dass angesichts der angespannten wirtschaftlichen Lage besonders die Unternehmen der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft stabilisiert werden müssen. Besonderes Augenmerk sei auf deren Preisbildungspolitik zu richten. Gerechnet wird vor allem mit zwei Problemen. Zum einen mit ansteigenden Zahlungsausfällen bei Wohnnebenkosten. Bereits heute betragen die Zahlungsausfälle in Russland im Durchschnitt 11,5 %. Wegen der Massenentlassungen in den Betrieben wird mit einem sprunghaften Anstieg der Anträge auf Unterstützung bei der Zahlung der Wohnnebenkosten gerechnet. Zum anderen wird der Verbrauch der Industriebetriebe, aber auch der Wohnungswirtschaft von kommunalen Dienstleistungen sinken. Die Bewohner werden ihr

¹³ Gesetz der RSFSR über die Privatisierung des Wohnungsbestandes der RSFSR vom 04.07.1991

¹⁴ Staatliche Körperschaft - Fonds für die Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft: Methodischer Leitfaden des Förderfonds für die Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft für die Planung der Generalinstandsetzung von Mehrfamilienhäusern mit Mitteln des Sanierungsfonds entsprechend dem Föderalen Gesetz Nr. 185-FZ über den Fonds zur Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft vom 21.07.2007, <http://www.fondgkh.ru/finance/method/25341/index.html> am 31.08.2009

¹⁵ Informations- und Analysejournal der Wohnungs- und -Kommunalwirtschaft: In Moskau begann das X. Gesamtrussische Forum der Wohnungs- und -Kommunalwirtschaft vom 16.03.2009, <http://www.zhkh.info/content/view/4101/27> am 20.03.2009

Verbraucherverhalten verändern und verstärkt sparen, insbesondere auch wegen des forcierten Einbaus von Verbrauchsmessgeräten. Diskutiert wird eine gesetzliche Pflicht zu deren Einsatz und zur verbrauchsabhängigen Zahlung. In diesem Zusammenhang kommt der Rolle der Wohnungsverwalter verstärkte Bedeutung zu. Kritisiert wird, dass bisher bei keinem Sanierungsvorhaben die Energieeffizienz vor und nach der Bauausführung bilanziert wurde und somit kein Bewertungskriterium für eine ordnungsgemäße Verwaltung und Bauausführung ist¹⁶.

Der Minister für regionale Entwicklung der Russischen Föderation, Viktor Basargin, wies darauf hin, dass „wegen der unumgänglichen Reduzierung der Neubauvolumina eine Umorientierung des Sektors auf die Wohnraumsanierung möglich und nötig ist. Dafür würden Fachleute benötigt. Die Bauqualität sei zu steigern“.¹⁷

1.4 Entwicklung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Pilotprojekt in St. Petersburg

Die Beantragung der Zuschussmittel gemäß Fondsgesetz erwies sich aufgrund der o. g. umfangreichen und anspruchsvollen 23 Vergabekriterien für die Administrationen in St. Petersburg als komplizierter Entscheidungsprozeß. Zu berücksichtigen sind u. a. soziale und wirtschaftliche Interessen sowie rechtliche und organisatorische Belange. Die Auflösung und Privatisierung kommunaler Versorgungsbetriebe verläuft unter schwierigen Bedingungen.

Hinzu kommt, dass die Eigentümer der privatisierten, vormals staatlichen Wohnungen nicht motiviert sind, von sich heraus Entscheidungen über die ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zu treffen. Die Administration übernimmt deshalb mit eigenem Personal und Mitteln z.B. die Initiierung der Gründung von Wohneigentümergeellschaften und schafft Rahmenbedingungen für deren Entwicklung.

Das Wohnungskomitee hat den Eigentümern in den letzten Jahren diesbezüglich umfangreiche Hilfe zukommen lassen. So konnten in 91 % der insgesamt ca. 21.000 Mehrfamilienhäuser die gesetzlich vorgeschriebenen Beschlüsse der Wohneigentümer über die Organisationsform der Verwaltung gefasst werden.

Es wurden ca. 4.200 Wohneigentümergeellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften bzw. Wohnungsgenossenschaften gegründet. Die Eigentümer in über 16.000 Mehrfamilienhäusern entschieden sich für die Verwaltung durch ein Verwaltungsunternehmen¹⁸.

Nach Schaffung der neuen Eigentümerstrukturen treten weitere Probleme zutage. So zeigt sich, dass am Markt für die Wohnungseigentumsverwaltung spezialisierte Verwaltungsunternehmen und ausgebildetes Personal kaum vorhanden sind. Die Vermessung der Grundstücke und katastermäßige Erfassung ist überwiegend noch nicht

¹⁶ Vgl. Dronov, A.A.: Neue Maßnahmen der Erneuerung der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft gemäß dem Föderalen Gesetz über den Fonds zur Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft, Vortrag, Material des X. Gesamtrussischen Forums der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft der Russischen Föderation „Aktuelle Fragen der Realisierung des Föderalen Gesetzes über den Fonds zur Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft“ vom 16.03.2009

¹⁷ Basardin, V.: Der Fonds der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft als einer der effektiven Mechanismen der Gesundung der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft des Landes, Vortrag des Ministers für regionale Entwicklung der RF vom 16.03.2009, Staatliche Körperschaft – Fonds zur Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft, http://www.fondgkh.ru/news/29180.html?__prv=1 am 11.06.2009

¹⁸ Information des Leiters der Abteilung für die Arbeit mit den Wohneigentümerstrukturen des Wohnungskomitees der Stadtverwaltung St. Petersburg, D. Šaburov, vom 15.06.2009

erfolgt. Unklarheiten gibt es bei den Kriterien der Zuordnung von Grundstücksflächen zu den Gebäuden.

Die Regierung von St. Petersburg hat im April 2008 ein eigenes Sanierungsprogramm – ohne Rückgriff auf die föderalen Fondsmittel – bestätigt¹⁹.

Antragsberechtigt sind Verwaltungsunternehmen, Eigentümergesellschaften und Wohnungsgenossenschaften sowie anderweitige Verbrauchergenossenschaften. Voraussetzung für die Zahlung von Zuschüssen ist die Aufnahme des Antragstellers in das regionale Förderprogramm. Das Zusammenwirken der St. Petersburger Behörden bei der Aufstellung dieses Programms und Prüfung der Anträge wird gesondert geregelt. Grundsätzlich soll das Wohnungskomitee die Annahme der Anträge koordinieren und das Baukomitee die Entscheidungen über die Zuteilung der Mittel vorbereiten.

Die Administration legt auch die Regeln für die Auftragsvergabe an Subunternehmer und Abwicklung der anteiligen Finanzierung mit Eigenmitteln fest, u. a. Stundungen für die Wohneigentümergeellschaften.

Der Vorsitzende des Wohnungskomitees führte im April 2008 mit dem Vorstand des Sanierungsfonds Verhandlungen über die Antragsmodalitäten und die von St. Petersburg einzubringende Finanzierung²⁰. Nicht einzuhalten seien insbesondere die Forderung nach Zuordnung der Grundstücke aus staatlichem Vermögen (davon sind mehr als 20.000 Gebäude betroffen) gemäß Artikel 14, Absatz 4, sowie die Änderung von Tarifen für Heizwärme und Wasser nach Absatz 7 des Fondsgesetzes.

Die Regierung von St. Petersburg hat in den Verhandlungen erreicht, dass diese Regelungen für die nächsten zwei Jahre storniert wurden²¹.

Am 02.07.2008 wurde von der Gesetzgebenden Versammlung St. Petersburgs das Gesetz Nr. 484-81 „Über die Gewährung von Haushaltsmitteln St. Petersburgs für die Finanzierung der Generalinstandsetzung von Mehrfamilienhäusern in St. Petersburg“ beschlossen²². Dieses regelt die Verfahren der Gewährung von Mitteln nach dem Fondsgesetz und die Aufstellung des regionalen Förderprogramms für St. Petersburg.

Das Wohnungskomitee von St. Petersburg hat Anforderungen zur Erstellung der Stadtbezirksförderprogramme für die Sanierung von Mehrfamilienhäusern formuliert und die dazu erforderlichen „Methodischen Empfehlungen und Regeln der Aufstellung, Bestätigung und Durchführung der regionalen Förderprogramme für die Generalinstandsetzung von Mehrfamiliengebäuden“ erlassen²³. Ziel ist die Festlegung einheitlicher wirtschaftlicher und organisatorischer Grundsätze für die Auswahl der Objekte, Schätzung des Kostenrahmens der Sanierung sowie die Höhe der Subventionen und der Eigenmittel. Im Einzelnen werden geregelt:

¹⁹ Gesetz Nr. 484-81 über die Gewährung von Haushaltsmitteln St. Petersburgs für die Finanzierung der Generalinstandsetzung von Mehrfamilienhäusern in St. Petersburg vom 02.07.2008

²⁰ Information des Leiters der Abteilung für die Arbeit mit den Wohneigentümerstrukturen des Wohnungskomitees der Stadtverwaltung St. Petersburg, D. Šaburov, vom 16.04.2008

²¹ Information des Leiters der Abteilung für die Arbeit mit den Wohneigentümerstrukturen des Wohnungskomitees der Stadtverwaltung St. Petersburg, D. Šaburov, vom 15.09.2008

²² Gesetzgebende Versammlung von St. Petersburg: Novosti vom 02.07.2008

<http://www.assembly.spb.ru/manage/page/?tid=633200002&date=02.07.2008> am 20.03.2009

²³ Methodischen Empfehlungen und Regeln der Aufstellung, Bestätigung und Durchführung der regionalen Förderprogramme für die Generalinstandsetzung von Mehrfamiliengebäuden Dokument, übermittelt von der Nichtkommerziellen Partnerschaft „Städtischer Verband der Hausbesitzer“, St. Petersburg, am 30.09.2008

- Empfehlungen für die Berechnung und Gewährung der Subventionen: Berechnung des Kostenrahmens der Sanierung und der Höhe der anteiligen Finanzierung durch die Wohneigentümer in Varianten, Refinanzierung der Subventionen;
- Bestimmung der maximalen Sanierungskosten je m² Wohnfläche: Grundsätze der Preisbildung, Klassifizierung der Wohngebäude, Berechnung der maximalen Kosten nach einzelnen Maßnahmen und Gebäudekategorien u. a.;
- Regeln zur Aufnahme der Mehrfamilienhäuser in das kommunale Programm: Aufteilung der Gebäude nach Gebäudekategorien, Einschätzung des technischen Zustandes und des Verschleißes der Bauteile, Auswahl von Instandsetzungslösungen für die Bauteile des Gebäudes;
- Verfahrensregeln für die Entrichtung der Eigenmittel durch die Wohneigentümer;
- Regeln für die Beauftragung von Bau-Subunternehmern bei Sanierungsvorhaben unter Verwendung von Subventionen;
- Aufstellung eines Controllings zur Abwicklung des kommunalen Programms, u. a. Finanzcontrolling.

Die Berechnung der Kosten hat entsprechend den geltenden «Vorschriften der Preisbildung und Tarifbildung im Bauwesen und bei der Generalinstandsetzung von Wohngebäuden» zu erfolgen. Nach den Ausschreibungsregelungen für Sanierungsmaßnahmen dürfen nur maximale „Normativkosten“ als Richtgröße veranschlagt werden. Diese liegen erheblich unter den am Markt zu beobachtenden Preisen. Erfahrungen bei der Anwendung dieser Regelungen in der Praxis konnten im Projekt nicht analysiert werden.

Die Regierung von St. Petersburg hat am 07.08.2008 den Antrag auf Erhalt von Mitteln aus dem föderalen Fonds gestellt. Zunächst wurden St. Petersburg für das Jahr 2008 Mittel in Höhe von 2,7 Mio. Euro (100 Mio. Rubel) bewilligt. Diese Mittel sind ausschließlich für den Wohnungsneubau²⁴ für Bewohner des baufälligen Wohnungsbestandes im Sinne des Fondsgesetzes vorgesehen. Fondsmittel für die Wohnraumsanierung wurden für 2008 und 2009 nicht beantragt. Ob in den Folgejahren im notwendigen Umfang Mittel für die Sanierung bereitgestellt werden können, wird aufgrund der Auswirkungen der Wirtschaftskrise zunehmend in Zweifel gezogen.

Mit den Mitteln des Sanierungsfonds könnten in St. Petersburg, orientiert am Leistungsumfang und ermittelten Kostenrahmen für das deutsch-russische Pilotobjekt, rechnerisch ca. 70 Mehrfamilienhäuser mit jeweils ungefähr 200 Wohnungseinheiten komplett saniert werden.

Das Wohnungskomitee hat sich jedoch für eine Revitalisierung der Wohnquartiere nach dem „Moskauer Modell“ mit Investoren entschieden. Dieses sieht Verdichtungsmaßnahmen, den Abriss einzelner Gebäude, Wohnungsneubau sowie Sanierung mit Dachgeschoßaufbau vor. Dafür sollen auch Zuschussmittel für Maßnahmen zum Umzug der Bewohner aus dem abrisssreifen Wohnungsbestand verwendet werden.

Der hier beschriebene, über Monate andauernde Prozess der Entscheidungsfindung und Verhandlungsführung über die Beantragung der Fondsmittel durch St. Petersburg brachte es mit sich, dass die zu Projektbeginn erwarteten Rahmenbedingungen für die Planung, Finanzierung und Durchführung des Pilotprojekts nicht eingetreten sind.

²⁴ Information des Leiters der Abteilung für die Arbeit mit den Wohneigentümerstrukturen des Wohnungskomitees der Stadtverwaltung St. Petersburg, D. Šaburov, vom 15.09.2008

Auf Empfehlung der deutschen Projektpartner hat der Vorstand der Wohneigentümergeinschaft 1160 am 22.01.2008 sofort nach Veröffentlichung des Fondsgesetzes einen formlosen Antrag an die Stadtverwaltung gestellt, um den Erhalt einer Zuschussfinanzierung über 52.647.096 Rubel für die Sanierung des Gemeinschaftseigentums vorzubereiten. Zugleich wurde um Mitteilung der erforderlichen Antragsunterlagen und Bekanntgabe der Verfahrensregeln gebeten. Daraufhin erfolgte seitens der Administration eine Objektbegehung. Im Schreiben des Wohnungskomitees vom 16.01.2008 wird die Notwendigkeit der Aufnahme des Gebäudes in das „Förderprogramm“ (adresnaâ programma) der Sanierung im Zeitraum 2010 bis 2011 festgestellt. In einem weiteren Schreiben vom 22.01.2008 wird auf die Zuständigkeit der Stadtbezirksadministration verwiesen. Der Vorstand der WEG 1160 stellte einen diesbezüglichen Antrag am 15.03.2008 (s. Anlage 2).

Eine gesonderte Unterstützung des Antrages unter Berücksichtigung des Pilotcharakters des deutsch-russischen Kooperationsprojekts durch den Projektpartner St. Petersburger Wohnungskomitee erfolgte nicht. Die Initiative der Wohneigentümergeinschaft wurde auch nicht für eine eventuelle modellhafte Nutzung zur serienmäßigen Sanierung der Wohngebäude der Bauserie 137 im Bestand aufgegriffen.

2 Optimierung des Finanzierungs- und Förderkonzepts

2.1 Optimierte Finanzierungsmodell für das Sanierungsprojekt

Auf der Grundlage des russischen Fondsgesetzes (s. Anlage 1) wurde zur Eigentümerversammlung der WEG 1160 am 19.04.2008 dem Vorstand sowie dem Wohnungskomitee der Stadtverwaltung folgender Vorschlag für die Sanierung vorgestellt und übergeben.

1. Zielsetzung
 - a) Verbesserung der Wohnbedingungen
 - b) Senkung der Kosten für Heizung, Warmwasser und Instandsetzung
2. Notwendige Maßnahmen
 - a) Gebäudetechnik (Erneuerung von Leitungen im Gemeinschaftseigentum; diese bedingen teilweise auch Bad / Toilettenersatz; Fliesen als freiwillige Maßnahme)
 - b) Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Balkone, Dach, Keller)
 - c) Hauseingangsbereich, Wohnumfeld
 - d) organisierter Ablauf der Maßnahmen (kein Auszug der Bewohner; Leitungen und Fenster kurzzeitig erneuert, geringe Belastung der Bewohner)
3. Gesamtbaukosten (einschl. Baunebenkosten 13,5 %) von 2,7 Mio. Euro und durchschnittlich 254 Euro / m² Wohnfläche (s. Anlage 3)
 - a) Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum
 - b) Maßnahmen im Sondereigentum
4. Förderung durch Stadt und Föderation nach dem Fondsgesetz
 - zu 3 a) 95 % der Kosten (unter Beachtung der Normativen für die Förderhöchstgrenzen)
 - zu 3 b) keine Förderung
5. Finanzierung durch die Wohneigentümer
 - a) 5 % Eigenbeitrag nach dem Fondsgesetz, bezogen auf Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum
 - b) 100 % Eigenbeitrag für Maßnahmen im Sondereigentum (Fenster, Sanitärobjekte)
6. Finanzierungsvorschlag für die Wohneigentümer

Wohnungsbauförderkredit aus Deutschland
Vorschlag: Zinssatz 7 % und 5 % Rückzahlung/Jahr, Laufzeit 12 Jahre
Kreditsumme ca. 700.000 Euro = 23,8 Mio. Rubel (Kurs 1: 34)

 - a) durchschnittliche Kreditbelastung pro m² im Jahr ca. 7,78 Euro = 265 Rubel
 - b) durchschnittliche Kreditbelastung pro Wohnung im Monat
ca. 32,60 Euro = 1.108 Rubel
7. Einsparungen an Energie und künftigen Instandsetzungskosten
 - a) Monatliche Energieeinsparungen zu den Kosten von 2008 = rechnerisch
ca. 17,00 Euro = 578 Rubel

Die konkreten Kosten der Haushalte für kommunale Dienstleistungen hängen vom individuellen Verbraucherverhalten ab und betragen mindestens 8,50 Euro = 289 Rubel.

b) Die Kosten für Wärmeenergie sind in den letzten drei Jahren um 46 % gestiegen.

Die Energieeinsparungen nach einer Kreditlaufzeit von 12 Jahren (bis 2020), wenn die Energiekosten mit einer angenommenen Inflationsrate von 10 % steigen, betragen:

53,35 Euro = 1.813,90 Rubel bei einer anfänglichen Energieeinsparung von 17,00 Euro / Monat.

26,67 Euro = 907,00 Rubel bei anfänglicher Energieeinsparung von 8,50 Euro / Monat.

c) Einsparungen an Instandsetzungskosten betragen anfänglich 3 Euro / Monat = 102 Rubel / Monat (in Höhe einer angenommenen Instandsetzungsrücklage²⁵).

8. Monatliche Nettobelastung der Wohneigentümer nach vorstehenden Ansätzen:

a) Monatliche anfängliche Kreditrate (2009)	32,60 Euro = 1.108 Rubel
minus anfängliche Energieeinsparungen	17,00 Euro = 578 Rubel
minus anfängliche Instandsetzungskosten	<u>3,00 Euro = 102 Rubel</u>
Monatliche Belastung	12,60 Euro = 428 Rubel

b) Monatliche anfängliche Kreditrate (2009)	32,60 Euro = 1.108 Rubel
minus anfängliche Energieeinsparungen	8,50 Euro = 289 Rubel
minus anfängliche Instandsetzungskosten	<u>3,00 Euro = 102 Rubel</u>
Monatliche Belastung	21,10 Euro = 717 Rubel

c) Monatliche Kreditrate in 2020	32,60 Euro = 1.108 Rubel
minus (mit 10 % inflationierter) Energie-	
Einsparung in 2020:	53,35 Euro = 1.814 Rubel
minus (mit 10 % inflationierter)	
Instandsetzungspauschale:	ca. <u>6,00 Euro = 102 Rubel</u>
Monatliche Einsparung	26,75 Euro = 808 Rubel

Schlussfolgerungen:

- Die Belastung durch die steigenden Energiekosten wird durch die energetische Sanierung verringert.
- Die Instandsetzungsumlage von 102 Rubel pro Monat kann nach Komplettsanierung zu deren Refinanzierung eingesetzt werden, da kaum noch Instandsetzungskosten im Refinanzierungszeitraum anfallen.
- Somit sind nach den vorliegenden Berechnungen 20 Euro je WE/Monat als Refinanzierungsbeitrag darstellbar.
- Bei höherem Einkommen sinkt die konstant bleibende Finanzierungsbelastung im Verhältnis zum verfügbaren Einkommen.
- Nach Sanierung steigt der Wert der Wohnung.
- Mit der Förderung nach dem Fondsgesetz lassen sich Finanzierung und Refinanzierung der energetischen Komplettsanierung des Wohngebäudes der WEG 1160 darstellen, soweit die am Markt verlangten üblichen Sanierungskosten gefördert werden.

²⁵ Diese müsste weiter gezahlt und könnte ggf. für die Tilgung verwendet werden

9. Verfahrensfragen:

a) Durchführung der Sanierung durch beauftragten Projektsteuerer

Der Vorstand erhält die Vollmacht für den Vertragsabschluss mit einem Projektsteuerer. Vorgeschlagen wird ein auf Vorhaben der energetischen Plattenbausanierung spezialisierter Projektsteuerer (seine Aufgaben sind Projektsteuerung, Beauftragung der Planer, Auftragsvergabe, Controlling). Alle Planungskosten sind in den Sanierungskosten enthalten.

b) Sicherung deutscher Qualitätsstandards und Preisgarantie

Deutsche Bauproduktenhersteller garantieren in Kooperation mit russischen Baupartnern für Qualität und Preis.

c) Sicherung des Zuschusses gemäß Fondsgesetz

Der Vorstand der WEG 1160 beantragt den Zuschuss auf Basis förmlicher Beschlüsse der Wohneigentümersammlung: Der Antrag erzwingt noch nicht den Eigenbeitrag, der erst zu leisten ist, wenn Förderzuschuss in Anspruch genommen wird. Für die Projektvorbereitung (zum Zeitpunkt der Förderantragstellung müssen die Planung und der Bauantrag vorliegen) könnte es jedoch bereits notwendig sein, den Eigenbeitrag der Bewohner zur Verfügung zu stellen.

d) Kreditaufnahme

1. Stufe: Euro-Kredit an die WEG 1160 für die Sanierung;
Sicherung: Zugunsten des Kreditgebers Abtretung der Forderungen und Hypothekenansprüche der WEG 1160 gegenüber einzelnen Wohneigentümern (s. 2. Stufe), öffentliche Bürgschaft;
2. Stufe: Weitergabe des Kredites an die 214 einzelnen Wohneigentümer durch die WEG zur Sanierungsfinanzierung auf Basis einzelner Kreditverträge;
Sicherung: Es entsteht eine gesetzliche Sanierungshypothek auf den Eigentumswohnungen; der Vorstand der WEG 1160 veranlasst die staatliche Registrierung und sorgt für den Eingang der Kreditraten, die an den Gläubiger weitergeleitet werden.

Die Wohneigentümergeinschaft 1160 hat auf Antrag das zum Gebäude gehörende Grundstück Nr. 2768 im Krasnogvardejskij-Stadtbezirk, Industrial'nyj Prospekt, Haus 11, Korpus 2, Buchstabe A, übertragen bekommen. Dazu wurden der Katasterpass (Anlage 4) und das Katasterblatt (Anlage 5) am 03.10.2008 ausgestellt. Die Registrierung von Rechten an Immobilien erfolgt in Russland analog zu den Grundbüchern in anderen Ländern im „Einheitlichen Staatlichen Register für Immobilien und Immobiliengeschäfte“ (ESRIG)²⁶. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Absicherung einer Kreditfinanzierung durch eintragungsfähige Rechte im staatlichen Register sind somit gegeben. Die früher bestehenden Vollstreckungshemmnisse konnten weitgehend abgebaut werden. In Wohnraum kann nach dem Hypothekengesetz²⁷ vollstreckt werden.

Mit der Übertragung des Grundstückes ist zudem auch eine Bedingung für die Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Sanierungsfonds erfüllt.

²⁶ Čubarov, V.V.: Probleme der rechtlichen Regelung von Immobilien – Moskau 2006, S. 141

²⁷ Föderales Gesetz Nr. 102-FZ über die Hypothek (das Immobilienpfand) vom 16.07.1998, Art. 78, Pkt. 1

Ungeklärt ist, ob die Stadtverwaltung alle förderfähigen Maßnahmen auch tatsächlich als Gesamtpaket und bis zur Höhe der üblichen Marktkosten bezuschusst. Nach den Ausschreibungsregelungen für Sanierungsmaßnahmen dürfen nur maximale „Normativkosten“ als Richtgröße veranschlagt werden. Diese liegen erheblich unter den am Markt zu beobachtenden Preisen. Sollte eine Förderung über die Grenzen der „Normativkosten“ hinaus nicht möglich sein, würde eine Finanzierungslücke entstehen, die auch bei mittleren und höheren Einkommen zu unvertretbaren Belastungen führen könnte.

e) Finanzierungsmöglichkeiten für Haushalte mit geringem Einkommen

Die Absicherung der Bezahlbarkeit für Haushalte mit geringem Einkommen könnte durch ein „investives Wohngeld“ erreicht werden. Denkbar ist ein an die monatliche Abrechnung der Betriebskosten gekoppeltes Verfahren, das die Transferleistungsempfänger einbezieht.

Ein objektbezogenes Förderkonzept unter Zugrundelegung vorstehender Daten ist nicht zustande gekommen. Für die Erarbeitung der Grundlinien eines kommunalen Förderkonzepts zeigte die Stadtverwaltung im Rahmen des deutsch-russischen Pilotprojekts kein Interesse.

f) Staatliche Garantien und öffentliche Bürgschaften

Seit Februar 2009 kann die Agentur für Hypothekarische Wohnraumfinanzierung Garantien für Schuldverschreibungen ausstellen, die der Verbriefung hypothekarisch gesicherter Rubeldarlehen für Wohnungsbauzwecke dienen.²⁸ Ob und inwieweit russische Banken diese neuen Möglichkeiten nutzen werden, um langfristige Sanierungskredite zu tragbaren Bedingungen an Wohneigentümer zu vergeben, bleibt abzuwarten.

Öffentliche Bürgschaften für die Absicherung einer Kreditfinanzierung von Sanierungsinvestitionen sind in St. Petersburg bisher nicht vorhanden und die Stadtverwaltung lehnte diese ab.

g) Belastbarkeit und Eigenkapitalsituation der Bewohner

Für das Pilotgebäude war es dem Vorstand der WEG 1160 nicht möglich, exakte Angaben bzw. Schätzungen zum Eigenkapital der Wohnungseigentümer zu machen. Auch die Vorstellung des Finanzierungsmodells des Sanierungsprojekts auf der Eigentümersammlung am 19.04.2008 brachte keine verlässlichen Angaben.

Indirekte Schlussfolgerungen wären aus den Berufsangaben mit den dazugehörigen typischen Einkommen der Bewohner möglich. Die Existenz „schwarzer Einkommen“ erschwert die Abschätzung zusätzlich. Zunächst kann davon ausgegangen werden, dass die WEG 1160 den typischen Mix von Einkommen der Bewohner eines Mehrfamilienhauses in einer Großsiedlung aufweist. Nach Einschätzung des Vorstandes der WEG 1160 sind ca. die Hälfte der Bewohner bedürftig, d.h. bei diesen Bewohnern werden keine finanziellen Reserven nach der Befriedigung ihrer Grundbedürfnisse gesehen. Die weiter steigenden Lebenshaltungskosten, insbesondere für Wohnen, sind für die Bewohner eine Belastung bzw. auch Bedrohung, in Armut zu fallen. Die andere Hälfte der Bewohner verfügt währenddessen über durchschnittliche Einkommen.

²⁸ Agentur für Hypothekarische Wohnraumfinanzierung: Standards für Sicherheiten bei Hypothekenwertpapieren, <http://www.ahml.ru/for/icb.shtml> am 27.07.2007

Die Möglichkeiten der Eigenkapitalbildung müssen als unzureichend eingeschätzt werden. Auf Beschluss der Eigentümerversammlung vom 19.04.2008 wird zwar eine Umlage in Höhe von 0,28 Euro/m² Wohnfläche für die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erhoben, diese deckt aber weder den gemäß Fondsgesetz, noch den für die Fenstererneuerung notwendigen Betrag.

Das Modell des Sanierungsvorhabens wurde vom Vorstand der WEG 1160 auf seiner Sitzung am 16.11.2008 abgelehnt.²⁹ Vom Wohnungskomitee wurde keine Stellungnahme zum vorgeschlagenen Modell abgegeben.

2.2 Weiterentwicklung des russischen Fördersystems auf der Grundlage der vorhandenen Ansätze

Die derzeitige Förderung der Wohnungssanierung durch den Sanierungsfonds und die sich dafür abzeichnende Praxis scheinen so bemessen, dass sie de facto nur begrenzte Instandsetzungsmaßnahmen zulassen, wenn die finanzielle Leistungskraft der Bevölkerung nicht überfordert werden soll. Dies ist aber keine nachhaltige Lösung für den bislang eingetretenen Sanierungsstau. Daher stellt sich die Frage, wie das russische Fördersystem zielgerichtet weiter entwickelt werden kann.

Hierzu sind vor allem in drei Bereichen Änderungen notwendig:

(1) Festlegung energetisch effizienter Maßnahmepakete

Wichtig wäre eine zweckentsprechende, möglichst unbürokratische Festlegung sinnvoller, insbesondere energetisch effizienter Maßnahmepakete mit realistischen Kostengrenzen.

Derzeit sind zwar nach dem Sanierungsfonds im Prinzip fast alle Sanierungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum förderfähig, sie scheinen jedoch mit unrealistisch niedrigen Kostengrenzen verbunden. Außerdem fehlt den Einzelmaßnahmen die notwendige Einbindung in ein Gesamtkonzept mit der Folge, dass mit späteren Sanierungsmaßnahmen frühere beschädigt werden oder auch zusätzliche Bauschäden entstehen. Dies wäre insbesondere bei der nachträglichen Erneuerung der Fenster nach der Dämmung der Gebäudehülle zu erwarten. Zur Überwindung dieser Probleme wäre der bestehende Maßnahmenkatalog auf bestimmte strategische Schwerpunkte auszurichten.

Hierzu bieten sich zwei strategische Prinzipien des schrittweisen Vorgehens an, die zugleich der Kostenbegrenzung dienen:

- a) Ziel: energetische Komplettsanierung von Wohngebäuden, zur Begrenzung des Förderaufwandes schrittweise beginnend mit Pilotprojekten für bestimmte Bevölkerungsgruppen und/oder städtische Quartiere.
- b) Ziel: energetische Teilsanierungsmaßnahmen, die im Rahmen einer Gesamtkonzeption mit Blick auf das Endziel einer Komplettsanierung der betroffenen Gebäude verwirklicht werden. Dabei müssen die Einzelmaßnahmen in eine Reihenfolge gebracht werden, die den Mehraufwand späterer Maßnahmen minimiert und Bauschäden vermeidet.

²⁹ Telefonische Information der Vorstandsvorsitzenden der WEG 1160, Frau Krivčenko, vom 20.11.2008

Mögliche Reihenfolge z. B. Schaffung von Möglichkeiten der Verbrauchserfassung und -messung und Verbrauchsregulierung, Dachsanierung, Dämmung Kellerdecken, Dämmung der Gebäudehülle unter Berücksichtigung späteren Fenstereinbaus, Fenstereinbau, Hauseingang/-aufgang, Umstellung auf dezentrale Heizungssysteme wie etwa Gebäudeblockheizungen mit und ohne Kraftwärmekopplung.

(2) Schaffung eines funktionsfähigen Kreditssystems mit erschwinglichen Zinssätzen

Grundlegend hierfür ist eine langfristig angelegte Stabilitätspolitik, die bei der Bevölkerung das notwendige Vertrauen für die Akzeptanz langfristiger finanzieller Verpflichtungen schafft. Die derzeitigen krisenbedingten Inflationsraten mit ihrem Anstieg von 10 auf 13 % sind keine Grundlage für eine Lösung der Finanzierungsprobleme auf breiter Front.

- a) In jedem Falle wünschenswert wäre die Auflegung öffentlicher Bürgschaftsprogramme für breite Schichten der Bevölkerung (Föderation/Region/Kommunen) zur Begrenzung des Kreditrisikos und der Zinslasten.
- b) Angesichts der noch begrenzt leistungsfähigen Kapitalmärkte in Russland wäre es empfehlenswert, Instrumente und Institutionen zur Vergabe erschwinglicher langfristiger öffentlicher Kredite zu schaffen, d. h. mit Laufzeiten von 15 bis 25 Jahren und mit im Wesentlichen an der Inflationsrate orientierten Zinsen (Föderation/Region/Kommunen).

Diese Kredite könnten auf Bevölkerungsgruppen mit mittleren und gehobenen Einkommen beschränkt werden. Der Umfang der Kredite sollte anfänglich zwischen 50 % und 75 % der Gesamtkosten abdecken, längerfristig unter Anpassung an die Marktzinsen.

Eine Alternative wäre der Einsatz privater Bankkredite, die durch öffentliche Zinszuschüsse herab subventioniert würden. Dies wäre jedoch voraussichtlich für den Staat mit höheren Kosten verbunden als wenn er selbst die Kreditrisiken übernehmen und die Kreditkonditionen an den Förderzielen ausrichten würde.

(3) Sicherung der „Erschwinglichkeit“ der Maßnahmen für die Bewohner mit geringem bis mittleren Einkommen durch Objekt- und Subjektförderung im Rahmen von Zuschussprogrammen

a) Objektförderung

Öffentliche Förderung der realisierten Maßnahmekosten im Rahmen von ausreichend bemessenen Höchstgrenzen durch vom Budget begrenzte Zuschussprogramme (Föderation/Region/Kommunen). Fördersatz in der Größenordnung von 25 %; dieser Satz ist bei zunehmender finanzieller Leistungskraft der Bevölkerung weiter zurückzuführen. Vorstellbar wäre auch eine Differenzierung nach Einkommensklassen, wobei höhere Einkommen mit einer geringeren Förderintensität zu verbinden wären.

b) Subjektförderung

Angesichts der Ungleichheit der Einkommenssituation ist eine erhebliche Anzahl der Bewohner auf absehbare Zeit kaum oder nicht in der Lage, Zusatzbelastungen für Sanierungen zu tragen. Bezieher laufenden Wohngelds erhalten nur für die kommunale Leistung und sonstigen Wohnnebenkosten Wohngeld, so weit ihre Belastung bestimmte Anteile vom Einkommen übersteigt. Kapitalkosten für Sanierungsinvestitionen können

vom Wohngeld derzeit nicht übernommen werden. Diese Situation führt entweder zu einer Blockade von Sanierungsbeschlüssen oder der Verdrängung nicht leistungsfähiger Bewohner, wenn diese Sanierungsbeschlüsse nicht verhindern konnten. Für Bewohner mit geringem Einkommen bedarf es daher einer Ergänzung des Wohngeldsystems durch so genanntes investives Wohngeld, das die Lasten aus den Sanierungsinvestitionen ganz oder teilweise mit abdeckt, soweit die Lasten bestimmte – ggf. nach Einkommen gestaffelte – Zumutbarkeitsgrenzen übersteigen (Föderation/Region/Kommunen).

Die vorgenannten Fördermaßnahmen können an bestimmte Bedingungen der Rückzahlung geknüpft werden, insbesondere um Spekulationen der Begünstigten auszuschließen. Rückzahlungen der öffentlichen Hilfen könnten auch in Fällen des Verkaufs oder der Vererbung vorgesehen werden. Das „investive Wohngeld“ müsste mit dem bestehenden Wohngeld abgestimmt oder dieses durch „investive Komponenten“ ergänzt werden. Wenn in Russland ein breiteres Mietwohnungsmarktsegment angestrebt werden soll, gehörte hierzu ohnehin eine soziale Absicherung der Belastungen aus den Kapitalkosten der Miete.

3 Objektbezogene Sanierungsplanung

3.1 Projekt- und Planungsablauf

Mit der Planung und baulichen Umsetzung von komplexen Sanierungsvorhaben gibt es in St. Petersburg wie insgesamt in Russland bisher keine praktischen Erfahrungen.

Wohneigentümergeellschaften und auch private Wohnungsverwaltungsgesellschaften treten bisher sehr selten oder letztere nur sehr zögerlich und nur für einzelne Reparatur- oder Instandsetzungsarbeiten als Auftraggeber auf. Die im russischen Wohnungsgesetzbuch vorgesehene Übernahme der Verantwortung für die Instandsetzung und Modernisierung von Wohneigentum durch die Wohnungseigentümer wird in der Praxis bisher kaum umgesetzt. Reparaturen und Instandsetzungen werden weiterhin nach altem planwirtschaftlichem Muster durch Stadtverwaltung und die Stadtbezirksadministrationen geplant und durchgeführt. Für die Umsetzung werden auf dem Markt tätige Unternehmen herangezogen, die im Rahmen von Ausschreibungen durch die Stadtverwaltung ausgewählt wurden. Die Finanzierung erfolgt durch den öffentlichen Haushalt und die Aktivitäten beschränken sich zumeist auf einzelne Maßnahmen, wie z. B. Dachsanierungsprogramm, Programm für die Erneuerung und Reparatur von Aufzügen, Erneuerung von Hauseingangsbereichen etc.

Die Wohneigentümergeellschaft 1160 wurde im Rahmen des Projektes auf die Übernahme der Auftraggeberfunktion und die Aufgaben der Projektsteuerung, ggf. durch Bestellung eines in der Plattenbausanierung erfahrenen Projektsteuerers, vorbereitet. Jedoch ist weiterhin offen, ob sie diese Funktion im Zusammenhang mit Aufträgen, die überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden, künftig wahrnehmen werden kann.

Für die Planungsphase und den Bauablauf ist folgende Kooperation deutscher und russischer Partner denkbar:

Der Projektsteuerer berät den Vorstand und handelt in seinem Auftrag als Auftraggeber. Er steuert die Ausführung der Planungsleistungen, übernimmt die Finanzplanung, Termin- und Kostenkontrolle, Qualitätskontrolle und Abnahme der Leistungen. In Zusammenhang mit der Projektdurchführung wurde auch die Personalentwicklung künftiger russischer Projektsteuerer angeregt. Diese können alternativ ebenfalls als Wohngebäudesanierungs-Manager ausgebildet werden³⁰.

Mit der Generalplanung wird ein zertifiziertes³¹ russisches Unternehmen beauftragt. Dieses leitet auch die Fachfirmen am Bau an. Vorgeschlagen wurde, dass ein deutsches Planungsbüro den russischen Planer berät und im Pilotprojekt mit ihm in den einzelnen Leistungsphasen kooperiert.

³⁰ Vgl. EAIB Europäische Akademie für Immobilien- und Bauwirtschaft GmbH: Bildungsangebot, <http://www.eaib.e-b-z.de/index.php?id=25&L=1> am 31.08.2009

³¹ Ab Januar 2009 ist die Mitgliedschaft in einer „SRO – Selbstregulierenden Organisation“ (Samoregulirujušaa Organizaciã) zwingend. Die bisherigen Baulizenzen verlieren ihre Gültigkeit (s. dazu Föderales Gesetz Nr. 148 über die Änderung des Städtebaugesetzbuches der Russischen Föderation vom 22.07.2008)

Abbildung 2: Vorschlag über die Aufgabenteilung bei der Zusammenarbeit russischer und deutscher Planer

**Vorschlag über die
Aufgabenteilung bei der Zusammenarbeit russischer und deutscher Planer
Предложения по совместной работе и распределению полномочий российских и немецких
проектировщиков**

	Gesamt Общий процент	Russische Planer Российская сторона		Deutsche Planer Немецкая сторона				
		Verantwortung Ответственность	Prozent В процентном отношении	Verantwortung Ответственность	Prozent В процентном отношении			
1. Bestandserfassung a) Aufmass Инвентаризация объекта a) Замеры	8	x	4	x	4			
b) Zeichnen б) Чертёжные работы								
2. Entwurfsplanung und Zeichnerische Darstellung: Проектирование и чертёжные работы:	18	x	10	x	8			
Kosten Сметы							Kontrolle/Zuarbeit	
Bauzeitplanung График производства работ							Kontrolle/Zuarbeit	
Präsentation Презентация		x		x				
3. Baugenehmigung Разрешение на строительство	5	x	5					
4. Ausführungsplanung Исполнительное планирование	19	x	15	Kontrolle	4			
Zwischensumme: Промежуточная сумма:	50		34		16			

5. Erstellung Leistungsbeschreibung Описание процессов производства работ	7	x	2	x	5
6. Versand+Verhandlung Рассылка предложений Переговоры	3	x	2	x	1
7. Bauleitung Управление строительством	37	x	25	x	12
8. Gewährleistung Гарантии	3	x	3		
Summe: Общая сумма:	100		66		34

Quelle: Eigene Darstellung der IPB.B GmbH, 2008

Der Projektablauf mit den Projektschritten Budgetfestlegung, Planung, Durchführung wurde detailliert beschrieben. Dafür wurden die Leistungsinhalte, Kontroll- und Steuerungswerkzeuge, Verantwortlichkeiten und das Leistungscontrolling festgelegt.

Abbildung 3: Entwurf Projektablauf Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden

Entwurf Projektablauf
Процесс выполнения проекта
Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden
Модернизация и ремонт жилых домов

Projektabschnitt Этапы проекта	Leistungsinhalt gesamt Содержание работ	Kontroll- und Steuerungswerkzeuge Инструменты управления и контроля	Verantw. Ответств.	Leistung Controlling IPBB Контроль выполненных работ IPBB
1. Budgetfestlegung Определение бюджета				
1.1 Festlegung Sanierungsbedarf Определение объёма ремонтных работ	Heizung, Sanitär, Elektro, Отопление, санит.-технич. работы, электрич. Fenster, Fassade, Dach Окна, фасад, кровля Eingangsbereich, Treppenhaus Вход в здание, подъезд (лестничный марш) Bad, Küche, in bewohnten Wohnungen Ванная комната, кухня в заселённых квартирах Renovierung Leerwohnung Ремонт свободных квартир	Определение кол-ва заселённых и свободных квартир Ergebnisübersichten vorangegangener Sanierungen Определение предыдущих ремонтных работ	Vorstand Geschäftsbereich Правление Компетентный отдел	Angaben zu Kostenkenn- werten und Qualitäten Указания к стоимости и качеству
1.2 Wirtschaftlichkeits- berechnung Расчет экономичности	unter Berücksichtigung Finanzierung und Refinanzierung с учётом финансирования и рефинансирования		Asset Management Менеджер	Vorgaben Kosten, Mod.-Anteile Предварительная стоимость, объёмы реконструкции

1.3 Festlegung Утверждение	Baukosten, Maßnahmen Определение стоимости и объема строительных работ		Vorstand Правление	
2. Planung Проектирование				
2.0 Auswahl der Planer (einmalig) Выбор проектировщика (выполняется один раз)	Ermittlung von Planern, welche in der Lage sind Projekte entsprechend den Vorgaben abzuwickeln Определение проектировщиков, имеющихся в штате, способных разработать проект в соответствии с представленными требованиями	Ausschreibung und Anforderung von Referenzen zur Feststellung Leistungsfähigkeit, vorh. Erfahrungen in Bezug auf Kostensicherheit, Qualität und Termineinhaltung für Altbau, Plattenbau, Denkmalschutzbauten Объявление конкурса и запрос рекомендаций для установления соответствия заявленным требованиям, предпочтение: сохранение стоимости, качества и сроков работ для старых строений, панельных зданий и зданий представляющих историческую ценность	Zentraler Einkauf Главный заказчик	Bewertung Анализ
2.1 Bestandserfassung Проведение инвентаризации и необходимых измерений	Beauftragung Bestandserfassung mit Option weiteren Beauftragung als Planer Заключение договора на проведение инвентаризации и необходимых измерений с дальнейшим заключением договора в качестве проектировщика		Vorstand Zentraler Einkauf Правление Главный заказчик	
2.2 Entwurfsplanung Проектирование	Beauftragung Planungsbüro für LP 1-3 (Entwurf) unter Vorgaben aus 1. Budgetfestlegung Заключение договора с проектным бюро для производства работ фазы 1-3 (Проект) в соответствии с 1.бюджетной категорией		Vorstand Zentraler Einkauf Правление Главный заказчик	Empfehlung Рекомендации
	Baukosten, Modernisierungsumlage Стоимость строительных работ, последовательность выполнения ремонтных работ	Projektteamsitzung: Совещание проектной группы:	Projektleiter Руководитель проекта	

	<p>Maßnahmen der einzelnen Sanierungsinhalte Действия по отдельным видам ремонтных работ</p> <p>Abstimmung Schnittstellen (Außenanlagen, Behörden, Nachbarn...) Согласование вопросов (Окружающая территория, органы власти, соседи и т.д.)</p>	<p><u>Teilnehmer (Состав):</u> Projektleiter (Руководитель проекта) Projektsteuerung (Управление проектом) Kundenbetreuer, Geschäftsbereich (Консультант заказчика, компетентный отдел) Finanzierung / Asset Management (Организация осуществляющая финансирование проекта / менеджер) Planer (Проектировщик)</p> <p><u>Inhalt (Содержание):</u> Kontrolle Stand Planungsleistungen Контроль состояния процесса планирования Entwicklung vor Ort (z.B. Leerstand, zusätzliche Maßnahmen usw.) Определение на месте (например: кол-во незаселённых квартир, дополнительные мероприятия и т.д.)</p>		<p>Kostenkontrolle der Vorgaben, Verfolgung der Terminplanung Контроль предложенной стоимости, соблюдение сроков</p>
<p>2.3 Entscheidung Принятие решений</p>	<p>Entscheidung zu Rahmenbedingungen der Durchführung Решения по поводу общих условий исполнения</p>	<p>Projektverteidigung (Защита проекта):</p> <p><u>Teilnehmer (Состав):</u> Geschäftsführung (Руководство фирмы) Projektsteuerung (Управление проектом) Projektleiter (Руководитель проекта) Geschäftsbereich (Компетентный отдел) Finanzierung / Asset Management (Организация выполняющая финансирование проекта / менеджер) Planer (Проектировщик)</p> <p><u>Inhalt (Содержание):</u> Vorstellung Entwurf gem. Vertrag (Презентация проекта в соответствии с заказом) Vorstellung eventuell zusätzlicher Maßnahmen (Презентация возможных дополнительных действий) Stellungnahme zur monatlichen zusätzlichen Belastung (Заклучение о дополнительной ежемесячной нагрузке) Stellungnahme zur Wirtschaftlichkeit (Заклучение о рентабельности)</p>	<p>Руководитель проекта Projektleiter</p>	<p>Kontrolle über Einhaltung Vorgaben und ggf. Vorschläge zur Optimierung, Empfehlung Контроль за соблюдением предписаний, предложения по оптимизации процесса, рекомендации</p>

		<p><u>Ergebnis (Результат):</u> Festlegung der Ausführung, der Baukosten, der Termine (Заклучение о начале производства, стоимости и сроках работ) Festlegung zur weiteren Beauftragung des Planers (Заклучение о дальнейшем договоре с проектировщиком)</p>	Vorstand Правление	
3. Durchführung: Осуществление				
3.1 Beauftragung Planer Заклучение договора с проектировщиком	<p>a) bis LP7 Vergabe Vorschlag производство работ до фазы 7 подготовка предложений</p> <p>b) bis LP9 – Gewährleistung производство работ до фазы 9- Гарантии</p>	<p>Der Planer erhält ein Pauschalhonorar als Werkvertrag: Bei Unterschreitung der Baukosten unter Einhaltung der vertraglich festgelegten Standards + Bedingungen(z.B. Termine) erhält der Planer zusätzlich ein Erfolgshonorar von 10-30 % der eingesparten Baukosten. Im Gegenzug wird der Planer bei einer Überschreitung der Baukosten mit 5-15 % der Baukosten beteiligt. Проектировщик получает паушальный гонорар в соответствии с договором подряда: При экономии затрат на строительство с условием соблюдения заложенных стандартов (качество, сроки и др.) проектировщик получает дополнительно гонорар в размере 10-30 % от сэкономленных затрат на строительство. В свою очередь, при превышении затрат на строительство, проектировщик перенимает 5-15 % затрат на строительство.</p>	<p>Projektleiter Zentraler Einkauf Руководитель проекта Главный заказчик</p>	<p>Hinweise zur Optimierung Рекомендации по оптимизации</p>
3.2 Planungsleistungen Услуги проектирования	<p>Bauantrag Заказ на строительство</p> <p>Ausführungsplanung Исполнительное проектирование</p>	<p>Projektteamsitzung wie oben Совещание проектной группы (см. выше)</p>	<p>Projektleiter (Kontrolle) Planer (Ausführung) Руководитель проекта (Kontrolle)</p>	<p>Hinweise zur Optimierung Рекомендации по оптимизации</p>

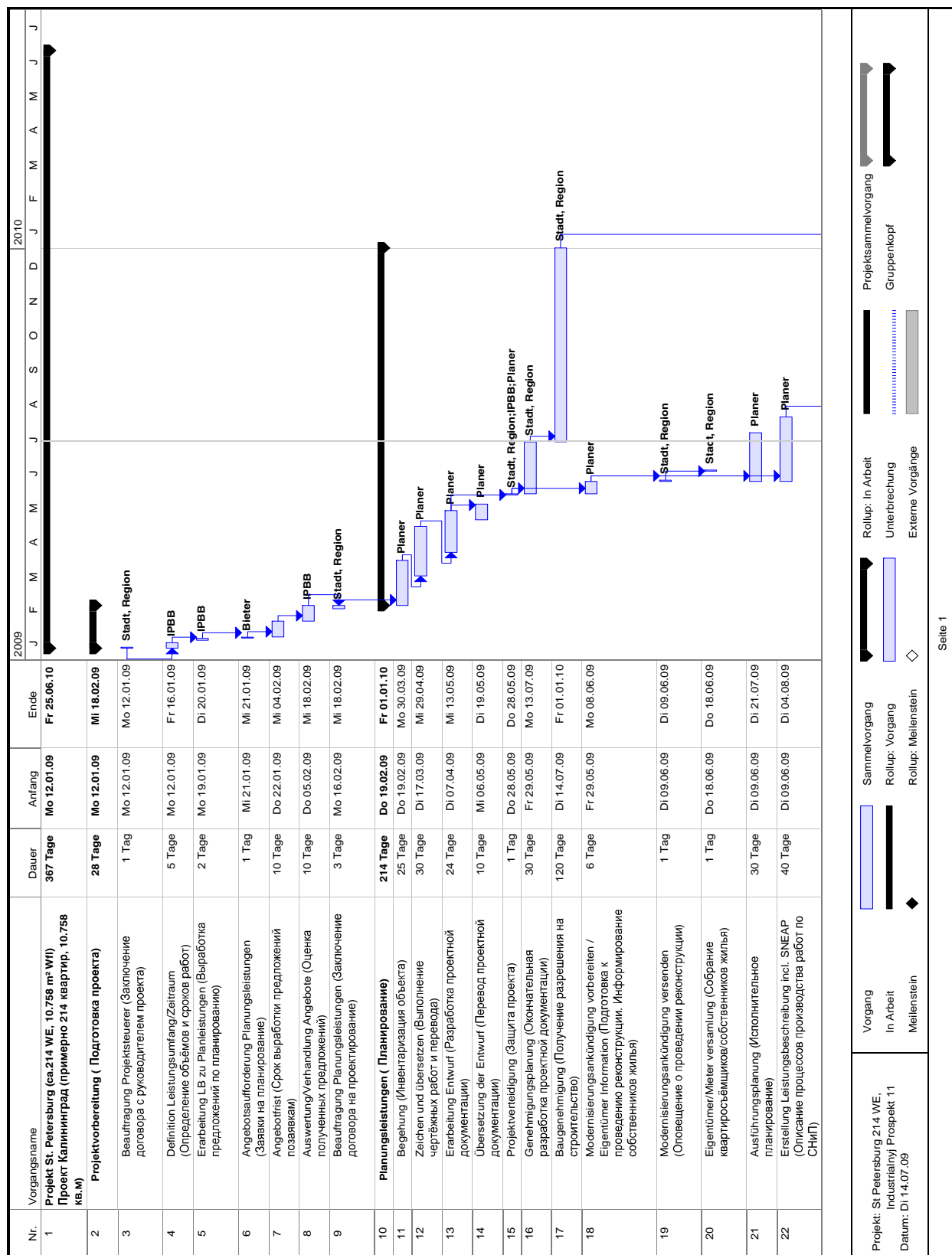
	Erarbeitung Leistungsverzeichnisse Разработка производственных решений		Проектировщик (Исполнение)	
3.3 Vergabe der Bauleistungen Предоставление строительных услуг	beschränkte Ausschreibung Firmenvorschlag разработка списка фирм-кандидатов	Je Gewerk bzw. Los wird eine Firmenvorschlagsliste durch den Planer unter Ergänzung durch den Projektleiter bzw. zentralen Einkauf erarbeitet. Die Vorschläge der Planer sollten nur aus wichtigem Grund (Zweifel an Leistungsfähigkeit, Rechtsstreit etc.) abgelehnt werden. Проектировщиком разрабатывается список строительных фирм (кандидатов) при поддержке руководителя проекта или главного заказчика. Предложения проектировщика могут быть отклонены только по везкой причине (сомнение в необходимой квалификации и отсутствии необходимых ресурсов для выполнения работ, судебная тяжба и т.д.)	Planer Zentraler Einkauf Projektleiter (Kontrolle) Проектировщик главный заказчик руководитель проекта (контроль)	Hinweise über Rahmenverträge Указания о границах договора
	Versand Angebote Рассылка предложений	Versenden und Angebotseingang erfolgen im zentralen Einkauf. Рассылку информации фирмам и получение предложений от фирм осуществляет главный заказчик	Zentraler Einkauf Главный заказчик	
	Auswertung Angebote Рассмотрение предложений	Der Planer führt die Auswertung (Bieterspiegel) durch und unterbreitet Vorschläge zur Bieterverhandlung. Проектировщик проводит рассмотрение поступивших предложений и вносит предложения о начале переговоров	Planer Проектировщик	Controlling Einhaltung Vorgaben und Empfehlung zu Vergabe- vorschlag Контроль предложения по выполнению задания рекомендации
	Bieterverhandlung Переговоры с потенциальным заказчиком		Planer Zentraler Einkauf Projektleiter (Kontrolle) Проектировщик главный заказчик руководитель проекта (контроль)	

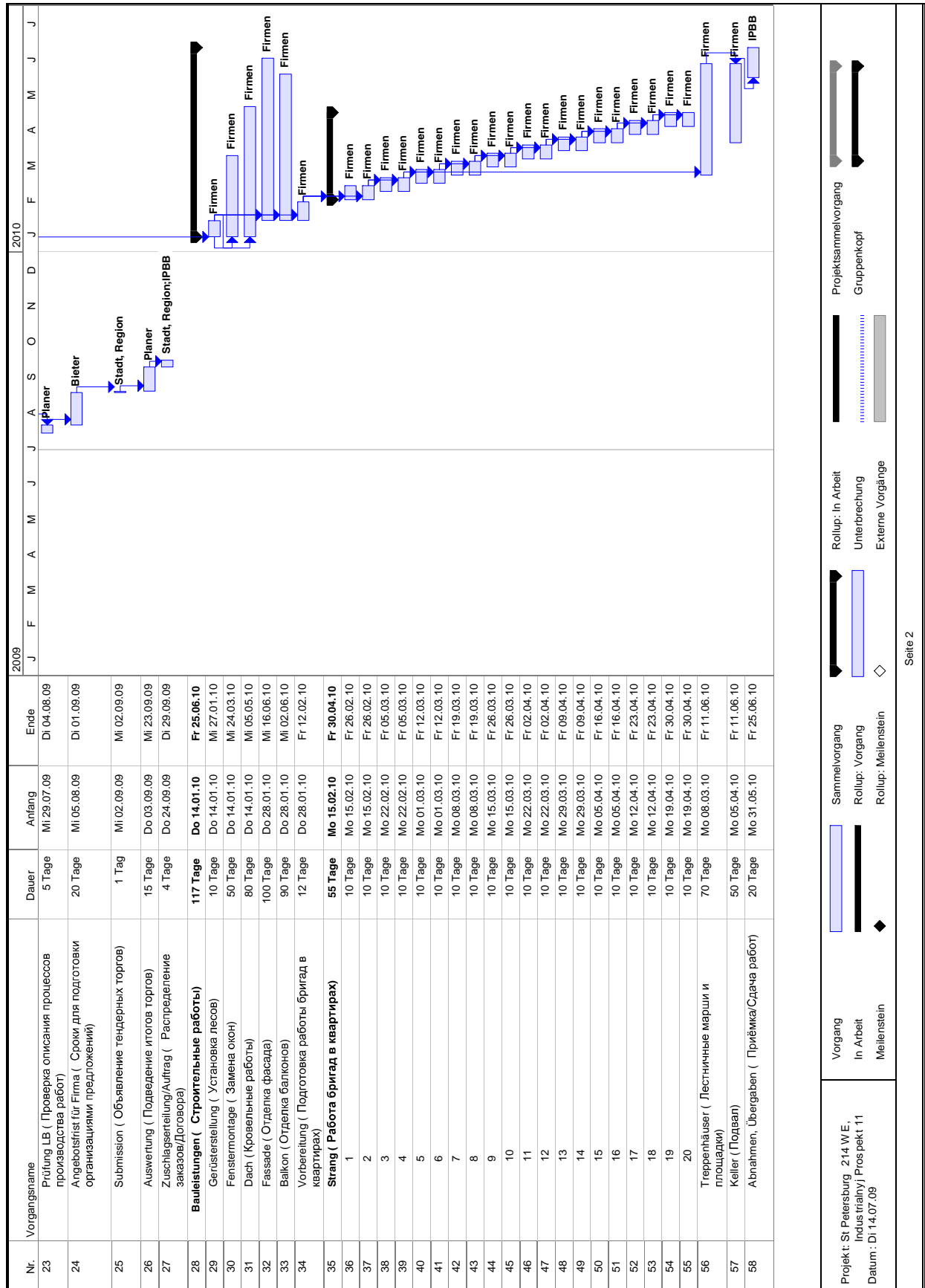
	Vergabevorschlag Предложение о заключении договора		Planer Проектировщик	
	Auftragserteilung Заказ / Заключение договора		Befürwortung Projektleiter Vorstand При поддержке руководителя проекта правления	
3.4 Bauleitung: Управление строительством	Koordinierung + Beaufsichtigung der Gewerke Координация+Надзор за строительством Baubesprechung Обсуждение строительных процессов Mieterberatung Консультации жителей Rechnungsprüfung Ревизия отчетности Prüfung von Nachträgen Проверка дополнений Abnahme Приёмка работ Dokumentation etc.. Документация и т.д.	Parallel zur Durchführung finden in regelmäßigen Abständen Projektteamsitzungen statt. Параллельно с управлением строительством регулярно проводятся совещания проектной группы	Planer Projektleiter (Kontrolle) Проектировщик Руководитель проекта (Контроль)	Controlling zu Terminen Qualitäten, Kosten über alle Projekte Контроль сроков, качества, стоимости на протяжении всего проекта
3.5 Gewährleistung Гарантии	Mängelfeststellung Установление недостатков Prüfung/Anzeige/Abnahme Контроль/Уведомление/Приёмка Ersatzvornahmen Изменения Schlussbegehung Конечное осведетельствование		GB/Hauswart Компетентный отдел Planer Проектировщик GB Компетентный отдел Planer Проектировщик	Statistik Fortschreibung Vorgabewerte Статистика ревизия и внесение изменений в проект, изменения стоимости работ

Quelle: Eigene Darstellung der IPB.B GmbH, 2008

Weiterhin wurde der Bauablaufplan des Vorhabens der Komplettsanierung eines Wohngebäudes mit 214 Wohneinheiten als Balkendiagramm von der Projektvorbereitung bis zur schlüsselfertigen Übergabe erarbeitet. Dabei wurden unter den Bedingungen eines Pilotvorhabens der Komplettsanierung im bewohnten Zustand während der Bauarbeiten für die Projektvorbereitung 28 Tage, die Planungsleistungen 214 Tage und die Bauleistungen 117 Tage einkalkuliert. Die Projektzeit beträgt 367 Tage, z. B. von Januar 2009 bis Ende Juni 2010.

Abbildung 4: Bauablaufplan





Quelle: Eigene Darstellung der IPB.B GmbH, 2008

Im nächsten Schritt wurden der Planungs- und Bauablauf und der Projektablauf entsprechend den Vorschriften der Russischen Föderation und des Föderationssubjekts St. Petersburg untersucht. In Russland gibt es keine mit der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) vergleichbare Verordnung. Die HOAI soll den Architekten und Ingenieuren das Honorar und den Bauherren die Qualität der Bauplanung, Ausschreibung, Vergabe und der Objektüberwachung sichern. Der Umfang der Leistungen, die vom Architekten zu erbringen sind, bestimmt sich nach dem geschlossenen Werkvertrag auf Grundlage des BGB. Hingegen haben die russischen Planer bei der Erstellung der Planungsunterlagen die Baunormen und -regeln (SNiP) 11-01-95 einzuhalten. Dies erfolgt bis zur Ausführungsplanung. Die weiteren Schritte zur Vorbereitung der Vergabe und Erstellung der Leistungsverzeichnisse, Prüfung der Angebote und Mitwirkung bei der Auftragsvergabe, Bauüberwachung und Objektbetreuung sind in den SNiP nicht geregelt. Dazu sind gesonderte Verträge abzuschließen.

Für das gegenseitige Verständnis zwischen deutschen und russischen Partnern war es notwendig, einen Vergleich der Leistungsphasen nach der HOAI und den „Stadien der Projektdokumentation für Baumaßnahmen“ nach den SNiP 11-01-95 mit den vorzulegenden Unterlagen auszuarbeiten.

Abbildung 5: Vergleich der Leistungsphasen HOAI und SNiP

<i>Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) Размеры гонораров для архитекторов и инженеров в процентном отношении</i>				
Leistungsphasen Фазы проектирования		§ 15 HOAI Bewertung der Grundleistungen in v.H. der Honorare (Gebäude) Стоимость основных услуг в процентном отношении к общей стоимости проекта (для зданий)	§ 73 HOAI Bewertung der Grundleistungen in v.H. der Honorare (Haustechnik) Стоимость основных услуг в процентном отношении к общей стоимости проекта (техническое оборудование зданий)	Punkte der SNiP 11-01-95 „Instruktion über die Ausarbeitung, Abstimmung, Bestätigung und Struktur der Projektdokumentation für den Bau von Betrieben, Gebäuden und Anlagen“ Пункты СНиП 11-01-95 Unser Vorschlag Наши предложения
0.	Bestandserfassung Инвентаризация	Mauerwerkbau 4,50 € / m ² Plattenbau 3,00 € / m ² Здание из кирпича 4,50 € / m ² Панельное здание 3,00 € / m ²	-	-
1.	Grundlagenermittlung Начальный этап разработки проекта	Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung Установление условий для решения задач строительства в процессе проектирования 3 %	Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der technischen Aufgabe Установление условий для решения задач технического оснащения 3 %	Punkt 4.2.1: Allgemeine Erklärung Пункт 4.2.1: Общая пояснительная записка 3 %
2.	Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung Предварительное проектирование (подготовка проекта и процесса проектирования)	Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe Выработка основных решений процесса планирования 7 %	Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe Выработка основных решений процесса планирования 11 %	Punkt 4.2.2: Technologischen Lösungen Пункт 4.2.2 Технологические решения 7 %

Leistungsphasen Фазы проектирования	§ 15 HOAI Bewertung der Grundleistungen in v.H. der Honorare (Gebäude) Стоимость основных услуг в процентном отношении к общей стоимости проекта (для зданий)	§ 73 HOAI Bewertung der Grundleistungen in v.H. der Honorare (Haustechnik) Стоимость основных услуг в процентном отношении к общей стоимости проекта (техническое оборудование зданий)	Punkte der SNiP 11-01-95 „Instruktion über die Ausarbeitung, Abstimmung, Bestätigung und Struktur der Projektdokumentation für den Bau von Betrieben, Gebäuden und Anlagen“ Пункты СНиП 11-01-95 Unser Vorschlag Наши предложения
3. Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung) Эскизное проектирование (технический проект)	Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe Выработка окончательных решений процесса проектирования 11 %	Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe Выработка окончательных решений процесса проектирования 15 %	Punkt 4.2.1: Baulösungen Пункт 4.2.1: Architekturно-строительные решения Punkt 4.2.4: Lösungen über die Haustechnik Пункт 4.2.4: Решения по инженерному оборудованию Punkt 4.2.5: Schutz der Umwelt Пункт 4.2.5: Охрана окружающей среды Punkt 4.2.6: Ingenieurtechnische Maßnahmen des Zivilschutzes Пункт 4.2.6: Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны Punkt 4.2.7: Organisation des Baues Пункт 4.2.7: Организация строительства Punkt 4.2.8: Kostenberechnung Пункт 4.2.8"Сметная документация" Punkt 4.2.9: Effektivität der Investitionen Пункт 4.2.9: Эффективность инвестиций 11 %
4. Genehmigungsplanung Подготовка документации для получения разрешения на строительство	Erarbeiten und Einrichten der Vorlagen für die erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen Разработка и подача документации для согласования и получения разрешения на строительство 6 %	Erarbeiten und Einrichten der Vorlagen für die erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen Разработка и подача документации для согласования и получения разрешения на строительство 6 %	Пункты 4.2.1 - 4.2.9 6 %

Leistungsphasen Фазы проектирования		§ 15 HOAI Bewertung der Grundleistungen in v.H. der Honorare (Gebäude) Стоимость основных услуг в процентном отношении к общей стоимости проекта (для зданий)	§ 73 HOAI Bewertung der Grundleistungen in v.H. der Honorare (Haustechnik) Стоимость основных услуг в процентном отношении к общей стоимости проекта (техническое оборудование зданий)	Punkte der SNiP 11-01-95 „Instruktion über die Ausarbeitung, Abstimmung, Bestätigung und Struktur der Projektdokumentation für den Bau von Betrieben, Gebäuden und Anlagen“ Пункты СНиП 11-01-95 Unser Vorschlag Наши предложения
5.	Ausführungsplanung Рабочие чертежи	Erarbeiten und Darstellen der ausführungsfähigen Planungslösung Разработка и представление детальных решений проекта 25 %	Erarbeiten und Darstellen der ausführungsfähigen Planungslösung Разработка и представление детальных решений проекта 18 %	Punkt 4.3: Ausführungsentwurf Пункт 4.3: Рабочий проект Punkt 5: Zusammenstellung der Ausführungsdokumentation Пункт 5: Состав рабочей документации 25 %
6.	Vorbereitung der Vergabe Подготовка к передаче документации подрядчикам (тендерные торги)	Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen Расчёт объёмов и описание видов работ 10 %	Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen Расчёт объёмов и описание видов работ 6 %	in den SNiP nicht geregelt СНиПом не предусмотрено
7.	Mitwirkung bei der Vergabe Участие в передаче заказов подрядчикам	Prüfen der Angebote und Mitwirkung bei der Auftragsvergabe Проверка предложений и участие в передаче заказов 4 %	Prüfen der Angebote und Mitwirkung bei der Auftragsvergabe Проверка предложений и участие в передаче заказов 5 %	in den SNiP nicht geregelt СНиПом не предусмотрено
8.	Objektüberwachung (Bauüberwachung) Авторский (технический) надзор	Überwachen der Ausführung des Objekts Наблюдение за исполнением работ на объекте 31 %	Überwachen der Ausführung des Objekts Наблюдение за исполнением работ на объекте 33 %	in den SNiP nicht geregelt СНиПом не предусмотрено

Leistungsphasen Фазы проектирования		§ 15 HOAI Bewertung der Grundleistungen in v.H. der Honorare (Gebäude) Стоимость основных услуг в процентном отношении к общей стоимости проекта (для зданий)	§ 73 HOAI Bewertung der Grundleistungen in v.H. der Honorare (Haustechnik) Стоимость основных услуг в процентном отношении к общей стоимости проекта (техническое оборудование зданий)	Punkte der SNiP 11-01-95 „Instruktion über die Ausarbeitung, Abstimmung, Bestätigung und Struktur der Projektdokumentation für den Bau von Betrieben, Gebäuden und Anlagen“ Пункты СНиП 11-01-95 Unser Vorschlag Наши предложения
9.	Objektbetreuung und Dokumentation Обслуживание объекта и документация	Überwachen der Beseitigung von Mängeln und Dokumentation des Gesamtergebnisses Наблюдение за устранением недостатков и документация с окончательными результатами 3 %	Überwachen der Beseitigung von Mängeln und Dokumentation des Gesamtergebnisses Наблюдение за устранением недостатков и документация с окончательными результатами 3 %	in den SNiP nicht geregelt СНиПом не предусмотрено
	Summe gesamt: Всего:	100 % + Bestanderfassung 100 % + Инвентаризация	100 %	

Quelle: Eigene Darstellung der IPB.B GmbH, 2008

Ein Schlüsselproblem bei der Beantragung der Zuschussmittel (s. Kapitel 2) ist die Erarbeitung der „Projekt- und Kostendokumentation“ (projektno-smetnaâ dokumentaciâ). Diese ist Bestandteil des Förderantrages und Voraussetzung für die notwendige Aufnahme des Gebäudes auf die Liste der zu fördernden Objekte im Stadtbezirk Krasnogvardejskij sowie die Entscheidung, welche Maßnahmen über den öffentlichen Haushalt St. Petersburgs und den staatlichen Sanierungsfonds finanziert und durchgeführt werden.

Die Anforderungen an die „Projekt- und Kostendokumentation“ ist in der „Instruktion über die Projekt- und Kostendokumentation für die Generalinstandsetzung von Wohngebäuden“³² geregelt. Sie beinhaltet die Sanierungsplanung und die Kostenschätzung und ist zugleich Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung.

Dazu sind Genehmigungen (ekspertiza) für architektonische und konstruktive Lösungen, Heizungs- und Lüftungsanlage, Wasserversorgungs- und Abwasseranlage, Elektroanlage, Bauablauf und Entsorgung der Bauabfälle einzuholen (s. Anlage 6).

Für die Planung und Genehmigung des Pilotprojekts in St. Petersburg bedeutet das:

Die Sanierungsplanung erfolgt in Form eines Ausführungsentwurfs (rabočij proekt). Die Projektdokumentation (projektnaâ dokumentaciâ) durchläuft das Genehmigungsverfahren bei der Verwaltung des Vermögensfonds von St. Petersburg.

Aufstellung der Planungsunterlagen für die Instandsetzung:

- Architektonische Lösungen (arhitekturnye rešeniâ);
- Konstruktive Lösungen (konstruktivnye rešeniâ), werden anhand der Untersuchungen der tragenden Teile des Gebäudes erstellt;
- Heizungsanlage;
- Lüftungsanlage;
- Wasserversorgungs- und Abwasseranlage;
- elektrische Anlage;
- Entwurf der Bauablaufplanung (proekt organizacii stroitel'stva);
- Festlegungen für die Baumüllentsorgung.

Die Genehmigungen werden von insgesamt bis zu fünfzehn Ämtern (Städtebau und Architektur, Energie, Straßenbau, Verbraucherschutz, technische Aufsicht, Verkehrssicherheit, Brandschutz, Bezirksämtern u. a.) erteilt. Im Pilotprojekt wurden die Zuständigkeiten für die Ausstellung der Genehmigungen in St. Petersburg erfasst. Die betreffenden Ämter werden in der Anlage 7 aufgeführt. Die Baugenehmigungen werden vom „Chefingenieur des Projekts“³³ eingeholt. Der Planungsablauf bis zum Erhalt der Baugenehmigung kann vier bis zwölf Monate dauern³⁴.

Aufgrund der bisher ungeklärten Finanzierung der „Projekt- und Kostendokumentation“ konnte der Planungsauftrag vom Vorstand der WEG 1160 bisher nicht erteilt werden. Dadurch ist es im Rahmen des Endberichtes nicht möglich, das Genehmigungsverfahren anhand genehmigter Unterlagen und gesammelter Praxiserfahrungen zu dokumentieren.

³² Instruktion über die Struktur, Methoden der Erarbeitung, Abstimmung und Bestätigung der Projekt- und Kostendokumentation für die Generalinstandsetzung von Wohngebäuden entsprechend der Verordnung des Gosstroj Russlands Nr. 79 vom 17.12.1999

³³ Russisch: glavnyj inžener proekta

³⁴ Schriftliche Auskunft des Büros für Planung und Consulting „Modul PC“, St. Petersburg vom 11.01.2007

3.2 Umfang der Sanierungsmaßnahmen

Das Wohngebäude wurde zunächst einer Bestandsaufnahme unterzogen, in deren Ergebnis ein dringender Sanierungsbedarf, aber auch seine Sanierungsfähigkeit festgestellt wurde³⁵. Notwendig sind Maßnahmen am Gebäude sowie an den haustechnischen Anlagen zur Bestandssicherung, energiesparenden Sanierung und Anhebung des Wohnkomforts auf einen zeitgemäßen Standard. Die Maßnahmen einer Komplettsanierung werden in Tabelle 1 aufgeführt. Das ausgewählte Objekt bietet technisch und wirtschaftlich den Vorteil, dass aufgrund des baulichen Zustandes und seiner Größe eine relativ kostengünstige Sanierung³⁶ mit vergleichsweise hohem Energieeinspareffekt und wiederholbaren technischen Systemlösungen erreicht werden kann.

Tabelle 1: Maßnahmen der Komplettsanierung von Plattenbaugebäuden

Energierrelevante Maßnahmen	Nicht energierelevante Maßnahmen
+ Dach- und Drenpeldämmung + zusätzlicher Wärmeschutz der Fassade + Austausch der Fenster + Dämmung der Kellerdecke + Erneuerung der Heizungs- und Warmwasserversorgung + Erneuerung der Lüftungsanlage und ggf. Integration von Wärmerückgewinnungsanlagen	* Dachabdichtung u. ä. * Balkon-/ Loggia-Instandsetzung bzw. Erneuerung * Hauseingangsgestaltung * Treppenhausinstandsetzung * Erneuerung der Sanitärinstallation * Fliesenarbeiten Küche / Bad * Erneuerung der Wohnungseingangstüren
+/- Erneuerung der Elektroinstallation	

Quelle: Eigene Übersicht des IWO e.V., 2008.

Auf der Grundlage o. g. Tabelle wurden Optimierungsvorschläge für die energetische Sanierung und Modernisierung im Gemeinschafts- und Sondereigentum entwickelt (s. Anlage 3).

Die Leistungspakete wurden in energiesparende und nichtenergiesparende sowie nichtenergiesparende, aber technisch notwendige Maßnahmen unterteilt.

Die Gesamtbaukosten für ein solches optimiertes Paket energetischer Sanierungsmaßnahmen betragen schätzungsweise ca. 2,4 Mio. Euro (Stand: April 2008). Die Baunebenkosten (13,5 %) betragen zusätzlich 325.170 Euro.³⁷

³⁵ Pusk Montáž GmbH: Pilotprojekt der Sanierung eines Plattenbaus der Bauserie 137 in St. Petersburg, Präsentation vom 16.08.2006

³⁶ Im Vergleich zu nicht standardisierten Altbauten und auch zu anderen industriell gefertigten Gebäudetypen der so genannten 1. Massenbauserie den „Hrušovki“ aus den 1950-er Jahren

³⁷ Diese Baunebenkosten in Höhe von 13,5 % (325.170 Euro) entsprechen der deutschen Praxis

Die Kosten für die einzelnen Maßnahmen sind in der folgenden Tabelle enthalten.

Tabelle 2: Baukostenschätzung (ohne Nebenkosten), Umrechnungskurs
1 Euro = 34,4699 Rubel

Maßnahme	Baukostenschätzung (brutto)*
Dach	39.005,00
Fassade	300.005,00
Balkone	258.869,00
Hauseingangsbereich	19.573,00
Treppenraum und Eingang	149.482,00
Keller / Installationsgeschoss	45.521,00
WE-Fenster	230.655,00
WE-Türen	74.900,00
Grundrissänderung	28.940,00
Wohnungssanierung	175.694,00
Sanitär	435.490,00
Heizung	190.830,00
Lüftung	133.752,00
Elektroanlage	290.450,00
Außenanlagen	35.500,00
Summe ohne Nebenkosten	2.408.666,00

Quelle: Daten der IPB.B GmbH, 25.04.2008

Ausgewiesen wurden ebenfalls nichtenergiesparende Maßnahmen im Sondereigentum, die nach den Erfahrungen der Plattenbausanierung in Deutschland den Eigentümern in Zusammenhang mit der Komplettsanierung kostengünstig angeboten werden können. Besondere Bedeutung kommt der Erneuerung der Fenster und Balkontüren in den Wohnungen zu. Diese sind Sondereigentum und energetisch und kostenmäßig die größte, von den Wohneigentümern zu finanzierende Maßnahme. Nur wenn im Rahmen der energetischen Sanierung gesichert wird, dass alle Fenster den erforderlichen, konkret für das Objekt zu berechnenden Wärmedämmwert besitzen, wird die erforderliche Reduzierung des Energieverbrauchs erzielt und die Energiekosteneinsparung kommt als Finanzierungsquelle zum Tragen.

3.3 Vorbereitung der Wohneigentümergeinschaft 1160 auf die Aufgaben als Bauherr

Beschlüsse über die Sanierung in einer Wohneigentümergeinschaft werden unter Berücksichtigung der Artikel 44, 46 des russischen Wohnungsgesetzbuches und der Satzung der WEG gefasst und müssen für die Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Sanierungsfonds zwingend die föderalen Regelungen des Fondsgesetzes und die entsprechenden Vorschriften der jeweiligen Region berücksichtigen.

Zur Inanspruchnahme von Fördermitteln sind zwei grundsätzliche Beschlüsse erforderlich:

- a) über die Beteiligung der WEG am Sanierungsprogramm
- b) über die Sanierung (kompleksnyj kapitalnyj remont) des Mehrfamilienhauses.

Die Satzung der Wohneigentümergeinschaft 1160 erfordert gemäß o.g. Artikel des Wohnungsgesetzbuches einen mit Zweidrittelmehrheit gefassten Beschluss der Wohneigentümer auf der Grundlage einer „Projekt- und Kostendokumentation“. Hierzu wurde dem Vorstand der Wohneigentümergeinschaft 1160 der Entwurf des Finanzierungsmodells und des Maßnahmenpaketes für die Komplettsanierung vorgestellt und erläutert³⁸.

Auf Bitte der russischen Partner präsentierten und erklärten die deutschen Projektpartner den Wohneigentümern das Modell des Sanierungsprojekts auf der im April 2008 durchgeführten Eigentümerversammlung. Vorgestellt wurden Ziel, notwendige bauliche Maßnahmen, Baukosten, staatliche Förderung, Finanzierung durch die Wohneigentümer, die Einsparungen an Energie und künftigen Instandsetzungskosten, die monatliche Nettobelastung nach Sanierung sowie Verfahrensfragen der Projektvorbereitung. Die Eigentümer lehnten das Angebot eines zinsgünstigen Kredits mehrheitlich grundsätzlich ab. Auch die Beteiligung am Sanierungsvorhaben fand nicht die erforderliche Zweidrittelmehrheit (s. Anlage 8).

Mit der Eigentümerversammlung trat der Konflikt über die Strategie des weiteren Umgangs mit der Immobilie zwischen der Minderheit der Befürworter des Pilotprojekts und den Gegnern offen zutage. Dieser besteht auch im neugewählten Vorstand fort.

Der neue Vorstand der WEG 1160 arbeitete unter den gegebenen Bedingungen mit der Zielstellung, sich auf jeden Fall die günstigen Zuschüsse des Sanierungsfonds zu sichern und das mögliche Investitionspaket entsprechend dem Fondsgesetz in der Sanierungsplanung vorzusehen.

Nach der Sommerpause 2008 stellte die Partnerschaft einen Antrag an die Staatliche Wohnungsagentur auf Aufnahme in das „Regionale Förderprogramm“. Bei Vorlage einer „Mängelliste“ (defektnaâ vedomost) ist eine Aufnahme in das Programm möglich.

Der Vorstand der WEG 1160 stellte im November 2008 einen weiteren Antrag an das Wohnungskomitee. Gleichzeitig wurde um Übergabe des Leitfadens zur Durchführung der Eigentümerversammlung zur Antragstellung auf Fondsmittel gebeten.

Des Weiteren wurde von der Partnerschaft im Dezember 2008 die Ausstellung eines Gebäudepasses beantragt. Zu beachten ist, dass der Gebäudepass vor Sanierung auszustellen und anhand der Energieeinsparungsergebnisse nach Bauende zu aktualisieren ist.

Der Vorstand der WEG erhielt im April 2009 die erforderliche Zustimmung der Wohneigentümer zu einem Sanierungsmodell, das sich auf die Sicherung von Zuschüssen für Einzelmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum reduziert.

Insgesamt hat das Wohnungskomitee die WEG 1160 in drei städtische Förderprogramme aufgenommen – in das Programm „Instandsetzung“ im Jahre 2010, in das Programm „Instandsetzung der Aufzüge“ und in das Programm „Technisch-ökonomische Gebäudepässe“ in 2011³⁹.

³⁸ Version vom 05.12.2007

³⁹ Schriftliche Auskunft der Nichtkommerziellen Partnerschaft „Städtischer Verband der Hausbesitzer“, St. Petersburg vom 13.03.2009

Zum Erhalt der Baugenehmigung soll nunmehr die Erstellung der Projekt- und Kostendokumentation (proektno-smetnaâ dokumentaciâ) für Einzelmaßnahmen durch ein lokales Planungsbüro entsprechend der „Instruktion über die Projekt- und Kostendokumentation für die Generalinstandsetzung von Wohngebäuden“⁴⁰ beauftragt werden. Ein Kreditantrag soll nicht gestellt werden.

Die aktuelle Finanz- und Wirtschaftskrise hat die Finanzierungsbedingungen erheblich verschlechtert. Die Inflationsrate erhöhte sich auf 13 % und der bislang recht stabile Außenwert des Rubels ist gesunken. Das Hypothekengeschäft ist drastisch eingebrochen, ausgereichte Kredite haben einen Zinssatz von ca. 18 % (Stand: Februar 2009).

Das Vorgehen der WEG 1160 dokumentiert den noch unzureichende Informationsstand zum Verfahren der Antragstellung, Finanzierung und Projektabwicklung.

In einem Abschlussgespräch im März 2009 erklärten die deutschen Partner gegenüber dem Vorstand der WEG 1160 ihre Bereitschaft, das Sanierungsvorhaben auch weiterhin zu begleiten.

⁴⁰ Instruktion über die Struktur, Methoden der Erarbeitung, Abstimmung und Bestätigung der Projekt- und Kostendokumentation für die Generalinstandsetzung von Wohngebäuden entsprechend der Verordnung des Gosstroj Russlands Nr. 79 vom 17.12.1999

4 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Es ist festzustellen, dass in der WEG 1160 in den letzten Monaten durch die Projektaktivitäten das Eigentümerbewusstsein gewachsen ist. Die Mitglieder schalten sich aktiver in die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ein. Ein Antrag über den Erhalt von zusätzlichen Mitteln aus dem föderalen Sanierungsfonds mit einer Eigenbeteiligung von 5 % wurde seitens der WEG noch nicht gestellt. Die Entscheidung hierzu soll im Herbst 2009 in Form einer schriftlichen Abstimmung herbeigeführt werden.

Für die zeitlichen und prozeduralen Verzögerungen sind zum einen Schwierigkeiten bei der Antragstellung auf Erhalt der Zuschüsse gemäß Fondsgesetz zu nennen. Andererseits sind bislang keine finanziellen Mittel für die Kosten der Entwurfsplanung vorhanden gewesen. Diese sind zunächst von der WEG zu tragen, bis eine Zusage der Stadtverwaltung auf Gewährung des Zuschusses erteilt wird. Die Stadtverwaltung sah trotz Pilotcharakters des Vorhabens keine Möglichkeiten für eine weitergehende finanzielle Unterstützung. Ohnehin sind in den Jahren 2008-2009 Mittel aus dem Sanierungsfonds ausschließlich für den Umzug der Bewohner aus dem baufälligen Wohnungsbestand eingeplant.⁴¹ Infolgedessen würde sich ein etwaiger Baubeginn auf einen Zeitpunkt ab dem Jahre 2010 verschieben.

Darüber hinaus fehlt den Wohneigentümern die Erfahrung im Umgang mit Kreditfinanzierungen. Die Inanspruchnahme eines Kredits stößt in der Mehrheit grundsätzlich auf Ablehnung, obwohl ein zinsgünstiger Kredit (s. Punkt 2.1) mit ausreichender Laufzeit in Aussicht gestellt werden konnte.

Aus dem Projekt lassen sich Schlussfolgerungen für die mögliche Sanierung von Wohngebäuden in Russland ziehen:

(1) Kosten und Leistungsumfang der Sanierung

In den wirtschaftlich starken Zentren Russlands würden sich derzeit die Aufwendungen für ein komplettes Sanierungspaket, bestehend aus Dämmung von Fassaden, Dach und Keller sowie Strangsanierung, pro Wohnungseinheit (durchschnittlich ca. 50 m² Wohnfläche) auf 10.000 bis 12.000 Euro oder auf 200 bis 250 Euro pro m² Wohnfläche belaufen.

Der Fonds zur Reformierung der Wohnungswirtschaft lässt für die Wohneigentümer eine Finanzierungslücke von ca. 25 % der Gesamtkosten offen, da er eine Förderung der Fenstererneuerung nicht vorsieht und eine Eigenbeteiligung von 5 % an den Kosten für das Gemeinschaftseigentum fordert. Dabei ist ungeklärt, ob er alle förderfähigen Maßnahmen auch tatsächlich als Gesamtpaket und bis zur Höhe der üblichen Marktkosten bezuschusst. Nach den Ausschreibungsregelungen für Sanierungsmaßnahmen dürfen nur maximale „Normativkosten“ als Richtgröße veranschlagt werden. Diese liegen erheblich unter den am Markt zu beobachtenden Preisen. Sollte eine Förderung über die Grenzen der „Normativkosten“ hinaus nicht möglich sein, was der weiteren Untersuchung bedarf, würde sich die Finanzierungslücke soweit erhöhen, als das Kreditfinanzierungen zu unverträglichen Belastungen auch bei höheren Einkommen führen würden.

Bei Ressourcen- und Energieeinsparungen von 50 bis 60 % stehen unter Bezug auf die Preise im Untersuchungszeitraum maximal 20 Euro/Monat und WE als zusätzlicher

⁴¹ Information des Leiters der Abteilung für die Arbeit mit den Wohneigentümerstrukturen des Wohnungskomitees der Stadtverwaltung St. Petersburg, D. Šaburov, vom 01.07.2008

Finanzierungsrahmen zur Verfügung. Dies lässt allenfalls die Refinanzierung eines Kredites zu internationalen Konditionen von etwa 2.000 bis 2.500 Euro monatlich zu, d. h. maximal etwa 20 % bis 25 % der nötigen Investitionssumme. Unter Nutzung der Fördermittel aus dem Sanierungsfonds würde der vorgestellte Leistungsumfang (s. Tabelle 2) realisiert werden können.

Allerdings zeichnet sich ab, dass die russischen Städte derzeit mit Mitteln aus dem Fonds für die Reformierung der Wohnungswirtschaft eher Einzelmaßnahmen/punktueller Sanierungsmaßnahmen einzelner Gebäudeteile oder Neubaumaßnahmen in Verbindung mit Auszug und Umzug in die Neubauten fördern. Die politische Prioritätensetzung der russischen Regierung für 2009 in Bezug auf den Fonds zielt ebenfalls auf den Wohnungsneubau ab, um die eingebrochene Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt abzufedern.

(2) Kreditfinanzierung

Für Kreditfinanzierungen fehlt derzeit weitgehend die Akzeptanz in der Bevölkerung. Dies liegt nicht nur an den hohen Zinsen von 16 % bis 18 % und den kurzen Laufzeiten für nationale Kredite bei einer derzeit wieder auf 12 % bis 13 % ansteigenden Inflationsrate, sondern auch daran, dass mit Blick auf die aktuelle Wirtschaftskrise das Vertrauen selbst für international angebotene Kredite nicht in ausreichendem Maß vorhanden sind.

Das rechtliche Instrumentarium für die Kreditabsicherung durch Hypotheken ist im Prinzip vorhanden. Die praktische Umsetzung wird jedoch dadurch erschwert, dass im Mehrfamilienhausbestand die Zuordnung des Grund und Bodens nicht zielstrebig umgesetzt wird.

Vor dem Hintergrund der Vertrauenskrise kämen einer Absicherung von Krediten durch öffentliche Bürgschaften oder der Gewährung öffentlicher Kredite erhöhte Bedeutung zu. Diese Instrumente werden jedoch zurzeit überhaupt nicht eingesetzt; zum Teil fehlen auch die hierfür notwendigen (budget)rechtlichen Grundlagen.

Zur Lösung der Finanzierungsprobleme müssten die derzeitigen Förderkonzepte überprüft und um weitere Instrumente ergänzt werden. Hierzu gehören insbesondere der Einsatz von Bürgschaften und öffentlichen Krediten sowie die Schaffung eines „investiven Wohngelds“ zur Sicherung der Finanzierungsfähigkeit der sozial schwachen Bewohner.

(3) Aus- und Fortbildung

Die Qualitätssicherung für Planung und Durchführung von energetischen Sanierungspaketen ist angesichts der Knappheit von hierfür ausgebildeten Planern, Polierern und Baufacharbeitern ein Problem und erfordert weitere Ausbildungsanstrengungen.

Die praktische Anwendung des neuen Wohnungskodex stellt die Wohneigentümergeellschaften und die öffentlichen sowie die jetzt verstärkt an den Markt kommenden privaten Wohnungsverwaltungsgesellschaften vor große Herausforderungen. Auch hier müsste die Effizienz durch entsprechende Ausbildungsanstrengungen erheblich gesteigert werden. Dabei sollten Verwaltungs-Know-how und Sanierungs-Know-how je nach Zielgruppe mit unterschiedlicher Breite und Tiefe modulartig kombiniert vermittelt werden.

(4) Pilotprojekte für die weitere deutsch-russische Kooperation

Der Ausbau des Fördererinstrumentariums sollte sich auf praktische Erfahrungen in der Umsetzung von Pilotprojekten stützen. Hierzu wäre es wünschenswert, Strategien für Komplettsanierungen und Teilsanierungen zu entwickeln sowie Entwicklungskonzepte für den Siedlungsneubau zu erarbeiten, die dem Nachhaltigkeitsprinzip entsprechen.

Zur Umsetzung von Pilotprojekten im Einzelfall erscheint es sinnvoll, Gebäude auszuwählen, bei denen die Kommunen noch mehrheitlich das Eigentum an den Wohnungen halten oder aber Eigentümer- oder Verwaltungsgesellschaften anzusprechen, die von vornherein eine überdurchschnittlich hohe Finanzkraft und einen entsprechenden Sanierungswillen besitzen.

Zur Beschleunigung der russischen Reformbemühungen und Investitionsanstrengungen wäre die Einbringung der deutschen Erfahrungen sowie des bau-, sanierungs-, verwaltungs- und finanzierungstechnischen Know-hows in hohem Maße geeignet. Für die praktische Umsetzung ist entsprechende Präsenz auf den russischen Märkten erforderlich. Die dabei bestehenden Zulassungsprobleme erscheinen insbesondere auf der Grundlage von Kooperationen deutscher und russischer Planer sowie bei Einbeziehung deutscher Bauproduktenhersteller leichter überwindbar. Ähnliches gilt für Kooperationen im Ausbildungsbereich.

5 Eckpunkte der Projektarbeit

Zeitraum/Ort	Arbeitsinhalte	Beteiligte deutsche und russische Kooperationspartner
04.09.-07.09.07 St. Petersburg	Beratung zur Fortsetzung des Pilotprojekts mit den russischen Projektpartnern	Stadtverwaltung SPB, Partnerschaft, IWO
26.09.-27.09.07 Moskau	Besprechung bei der KfW-IPEX	BMVBS, BBR, IWO, Wnešekonombank
10.10/11.10.07 Kaliningrad	Präsentation der Projektergebnisse anlässlich der 4. Deutsch-Russischen Konferenz	Partnerschaft, IWO
26.10.07 Berlin	Besprechung zum Projektstand	BMVBS, IPB.B, IWO
03.12.-07.12.07 St. Petersburg	Beratung zur Fortsetzung des Pilotprojekts mit den russischen Projektpartnern; gemeinsame Sitzung mit dem Vorstand der WEG 1160	BMVBS, WBG 1160, Stadtverwaltung SPB, Partnerschaft, IWO, Vorstand WEG 1160
19.02.08 Frankfurt am Main	Gespräch bei der KfW Bankengruppe	KfW, BMVBS, BBR, IWO
22.02.08	Abschluss der Vereinbarung zwischen BMVBS und Regierung St. Petersburg über die Kooperation in der Wohnungs- und Bauwirtschaft	BMVBS, Regierung St. Petersburg
13.03.08 Moskau	Sitzung der UAG "Bau, Wohnungs- und Kommunalwirtschaft" der deutsch-russischen strategischen Arbeitsgruppe (SAG). Beratung zum Pilotprojekt	BMVBS, BBR, Senat HH, IWO, Minregion
14.04.-19.04.08 St. Petersburg	gemeinsame Sitzung mit dem Vorstand der WEG 1160 in Fortsetzung des Pilotprojekts; Präsentation des Pilotprojekts vor der Eigentümerversammlung	BMVBS, IPB.B, IWO, Stadtverwaltung SPB, Vorstand WEG 1160
16.04.08 St. Petersburg	Information der Unternehmen CAPAROL und profine zum Projektstand	CAPAROL, profine, IWO
05.03.09 St. Petersburg	Abschlussgespräch zum Pilotprojekt	IWO e.V., Vorstand WEG 1160

Abkürzungsverzeichnis

BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
EAIB	Europäische Akademie für Immobilien und Bauwirtschaft GmbH, Berlin
ESRIG	Einheitliches Staatliches Register für Immobilien und Immobiliengeschäfte
FZ	Föderales Gesetz der Russischen Föderation
GOST	Staatlicher Standard der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten
HOAI	Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und der Ingenieure
IPB.B	Ingenieurbüro für Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH, Berlin
IWO e.V.	Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V., Berlin
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KfW IPEX	KfW IPEX Bank GmbH
LP	Leistungsphase
Minregion	Ministerium für regionale Entwicklung der Russischen Föderation
Partnerschaft	Nichtkommerzielle Partnerschaft "Städtischer Verband der Hausbesitzer", St. Petersburg
RF	Russische Föderation
RFSSR	Russische Föderative Sozialistische Sowjetrepublik
SAG	Deutsch-russische strategischen Arbeitsgruppe
Senat HH	Senat der Freien und Hansestadt Hamburg
SNiP	Baunormen und –Regeln der Russischen Föderation
SRO	Selbstregulierende Organisation
Stadtverwaltung SPB	Wohnungskomitee der Regierung von St. Petersburg u.a. Ressorts
UAG	Unterarbeitsgruppe "Bau, Wohnungs- und Kommunalwirtschaft" der deutsch-russischen strategischen Arbeitsgruppe
WBG	Wohnungsbaugenossenschaft
WE	Wohneinheit
WEG	Wohneigentümergeinschaft
Wfl.	Wohnfläche

Quellenverzeichnis

Agentur für Hypothekarische Wohnraumfinanzierung: Standards für Sicherheiten bei Hypothekenwertpapieren (Agentstvo po ipotečnomu žilišnomu kreditovaniû: Standarty poručitel'stva po ICB) <http://www.ahml.ru/for/icb.shtml> am 27.07.2007

Anweisung des Komitees für Städtebau und Architektur der Regierung von St. Petersburg Nr. 860 über die Regeln der Vorbereitung, Bestätigung, Registrierung und Ausgabe von städtebaulichen Plänen der Grundstücke vom 15.08.2006 (Razporáženie Komiteta po gradostroitel'stvu i arhitekture Sankt-Peterburga „O porádke podgotovki, utverždeniâ, registracii i vydače gradostroitel'nyh planov, zemel'nyh učastkov“)

Assoziation der Wohnungsbaugenossenschaften, Wohnungsgenossenschaften und Wohneigentümergeinschaften, St. Petersburg (Hrsg.): Verwaltungsrechtliche Verantwortlichkeit der Vorstände von Wohnungsbaugenossenschaften, Wohnungsgenossenschaften und Wohneigentümergeinschaften in Mehrfamilienhäusern. Methodische Hinweise – St. Petersburg 2008 (Asociaciâ žilišno-stroitel'nyh kooperativov, žilišnyh kooperativov i tovarišestv sobstvennikov žil'â, Sankt-Peterburg: Administrativnaâ otvetstvennost' pravlenij žilišno-stroitel'nyh kooperativov, žilišnyh kooperativov i tovarišestv sobstvennikov žil'â v mnogoétažnyh domov. Metodičeskie ukazaniâ – Sankt-Peterburg 2008)

Basardin, V.: Der Fonds der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft als einer der effektiven Mechanismen der Gesundung der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft des Landes, Vortrag des Ministers für regionale Entwicklung der RF vom 16.03.2009, Staatliche Körperschaft – Fonds zur Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft (Basardin, V.: Fond ŽKH – Odin iz éffektivnyh mehanizmov ozdorovleniâ žilišno-kommunal'novo hozâjstva strany, doklad ministra regional'novo razvitiâ RF ot 16.03.2009, Gosudarstvennaâ korporaciâ – Fond sodejstviâ reformirovaniû žilišno-kommunal'novo hozâjstva) http://www.fondgkh.ru/news/29180.html?__prv=1 am 11.06.2009

Baunormen und –Regeln SNIp 11-01-95 Instruktion des Komitees für Bauwesen vom 17.05.2001 Nr. 109 über die Ausarbeitung, Abstimmung, Bestätigung und Gliederung der Projekt- und Kostendokumentation für den Bau von Betrieben, Gebäuden und Anlagen (SNIp 11-01-95 Instrukciâ Komiteta po stroitel'stvu ot 17.05.2001 Nr. 109 „O razrabotke, soglasovaniâ, utverždeniâ i sostave proektnoj dokumentacii na stroitel'stvo predprâtij, zdanij i sooruzhenii)

Botschaft des vormaligen russischen Präsidenten Putin an die Föderale Versammlung der Russischen Föderation vom 26.04.2007 (Poslanie Prezidenta RF v adres Federal'novo sobraniâ Rossijskoj Federacii ot 26.04.2007) (archiviert beim V.)

Büro für Planung und Consulting „Modul PC“, St. Petersburg: Aufstellung der Unterlagen für die Planung und Genehmigung des Pilotprojekts vom 11.01.2007 (Modul' PKD – proektirovanie i konsalting v stroitel'stve: Primerny perečen' ishodnyh dannyh i dokumentov, neobhodimyh dlâ provedeniâ proektirovaniâ i soglasovaniâ proekta ot 11.01.2007)

Büro für Planung und Consulting „Modul PC“, St. Petersburg: Übersicht der Genehmigungen für die Planung bei Errichtung von Neubauten und bei Rekonstruktion von bestehenden Gebäuden und Anlagen vom 11.01.2007 (Modul' PKD –proektirovanie i konsalting v stroitel'stve: Svodnaâ tablica soglasovaniâ – ekspertiza – predproektnoj i proektnoj dokumentacii, na stroitel'stvo novyh, rekonstrukciû sušestvuûših zdanij i sooruženij ot 11.01.2007)

Čubarov, V.V.: Probleme der rechtlichen Regelung von Immobilien – Moskau 2006 (Čubarov, V.V., Problemy pravovovo regulirovaniâ nedvižimosti – Moskva 2006)

Dronov, A.A.: Neue Maßnahmen der Erneuerung der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft gemäß dem Föderalen Gesetz über den Fonds zur Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft, Vortrag, Material des X. Gesamtrussischen Forums der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft der Russischen Föderation „Aktuelle Fragen der Realisierung des Föderalen Gesetzes über den Fonds zur Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft“ vom 16.03.2009 (Dronov, A.A.: O novyh merah obnovleniâ žilišno-kommunal'noho hozâstva v sootvetsvii s Federal'nym zakonom „O fonde sodejstviâ reformirovaniû žilišno-kommunal'noho hozâstva“, doklad, X Vserossijskij forum žilišno-kommunal'noho hozâstva ot 16.03.2009) (archiviert beim V.)

EAIB Europäische Akademie für Immobilien- und Bauwirtschaft GmbH: Bildungsangebot, <http://www.eaib.e-b-z.de/index.php?id=25&L=1> am 31.08.2009

Erlass des Präsidenten der Russischen Föderation Nr. 889 über einige Maßnahmen zur Steigerung der energetischen und ökologischen Effizienz der russischen Wirtschaft vom 4.06.2008 (Ukaz Presidenta Rossijskoj Federacij ot 04.06.2008 g. Nr. 889 „O nekotoryh merah po povyšeniû energetičeskoj i ekologičeskoj effektivnosu rossijskoj ekologiki“)

Föderales Gesetz Nr. 185-FZ über den Fonds zur Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft vom 21.07.2007 (Federal'nyj zakon ot 21.07.2007 Nr. 185-FZ „O fonde sodejstviâ reformirovaniû žilišno-kommunal'noho hozâstva“). Vgl. auch Russische Zeitung (Rossijskaâ gazeta), <http://www.rg.ru/2007/07/27/zhkh-fond-dok.html> am 27.07.2007

Föderales Gesetz Nr. 148-FZ über die Änderung des Städtebaugesetzbuches der Russischen Föderation vom 22.07.2008 (Federal'nyj zakon Nr. 148-FZ „Ob izmeneniâh Gradostroitel'no kodeksa Rossijskoj Federacij“ ot 22.07.2008)

Föderales Gesetz Nr. 102-FZ über die Hypothek (das Immobilienpfand) vom 16.07.1998 (Federal'nyj zakon № 102-FZ ob ipoteke (zaloge nedvižimosti) ot 16.07.1998)

Föderales Gesetz über die Wärmeversorgung, Gesetzesvorlage der Regierung der Russischen Föderation vom 25.08.2009 (Federal'nyj zakon Rossijskoj Federacii o teplosnabženii, zakonoproekt Pravitel'stva Rossijskoj Federacii ot 25.08.2009)

Föderales Gesetz Nr. 315-FZ über selbstregulierende Organisationen (Federal'nyj zakon Rossijskoj Federacii Nr. 315-FZ „O samoreguliruemym organizaciâm“)

Gencler, I.: Die Sanierung mit Stammkapital, Informationszentrum für die Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft vom 10.08.2007 (Gencler, I.: Kapremont v skladčinu-2, Informacionnyj centr reformy ŽKH ot 10.08.07) www.gkh-reforma.ru/notices_269.html am 30.03.2009

Gesetz der RSFSR über die Privatisierung des Wohnungsbestandes der RSFSR vom 04.07.1991 (Zakon RSFSR ot 04.07.1991 „O privatizacii žiliščnovo fonda RSFSR“)

Gesetzgebende Versammlung von St. Petersburg: Novosti vom 02.07.2008 (Sakonodatel'noe Sobranije Sankt-Peterburga: Novosti ot 02.07.2008) <http://www.assembly.spb.ru/manage/page/?tid=633200002&date=02.07.2008> am 20.03.2009

Gesetz Nr. 484-81 über die Gewährung von Haushaltsmitteln St. Petersburgs für die Finanzierung der Generalinstandsetzung von Mehrfamilienhäusern in St. Petersburg vom 02.07.2008 (Zakon Sankt-Peterburga ot 02.07.2008 Nr. 484-81 „O predostavlenii sredstv bûdžeta Sankt-Peterburga na finansirovanie provedeniâ kapital'no remonta mnogokvartirnyh domov, razpoložennyh na territorii Sankt-Peterburga)

Information des Leiters der Abteilung für die Arbeit mit den Wohneigentümerstrukturen des Wohnungskomitees der Stadtverwaltung St. Petersburg, D. Šaburov, vom 16.04.2008, vom 01.07.2008, vom 15.09.2008, vom 15.06.2009

Informations- und Analysejournal der Wohnungs- und -Kommunalwirtschaft: In Moskau begann das X. Gesamtrussische Forum der Wohnungs- und -Kommunalwirtschaft vom 16.03.2009 (Informacionno-analitičeskij žurnal ŽKH: V Moskve načal rabotu X Vserossijskij forum žilišno-kommunal'novo hozâjstva, 16.03.2009) <http://www.zhkh.info/content/view/4101/27> am 20.03.2009

Instruktion über die Struktur, Methoden der Erarbeitung, Abstimmung und Bestätigung der Projekt- und Kostendokumentation für die Generalinstandsetzung von Wohngebäuden entsprechend der Verordnung des Gosstroj Russlands Nr. 79 vom 17.12.1999 (Instrukciâ o sostave, porâdke razrabotki, soglasovaniâ i utverždeniâ projektno-smetnoj dokumentacii na kapital'nyj remont žilyh zdaniij soglasno Postanovleniû Gosstroj Rossii Nr. 79 ot 17.12.1999)

IPB.B Ingenieurbüro für Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH: Finanzierung der Sanierung des Wohngebäudes der WEG 1160 in St. Petersburg vom 26.03.2009

IPB.B Ingenieurbüro für Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH: Baukostenschätzung (ohne Nebenkosten) vom 25.04.2008

Katasterpass (kadastrovyj pasport zemel'nogo učastka) vom 03.10.2008

Katasterblatt (kadastrovyj pasport zemel'nogo učastka – vypiska iz gosudarstvennogo kadastra nedvižimosti) vom 03.10.2008

Krivčenko, J.: Rechenschaftsbericht der Vorsitzenden der WEG 1160 über die Verbandsarbeit im Jahre 2007 vom 19.04.2008 (Krivčenko, J.: Otčet predsedatelâ TSŽ 1160 o rabote v 2007 godu ot 19.04.2008)

Lassen, T.: Die Hypothek nach russischem Recht als Kreditsicherungsmittel, Schriftenreihe des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken, Band 30 – Berlin 2007

Methodische Empfehlungen und Regeln der Aufstellung, Bestätigung und Durchführung der regionalen Förderprogramme für die Generalinstandsetzung von Mehrfamiliengebäuden Dokument (Metodičeskie rekomendacii i pravila razrabotki, utverždeniâ i provedeniâ regional'nyh adresnyh programm kapremonta mnogoétažnyh domov), übermittelt von der Nichtkommerziellen Partnerschaft „Städtischer Verband der Hausbesitzer“, St. Petersburg, am 30.09.2008

Pusk Montaż GmbH: Pilotprojekt der Sanierung eines Plattenbaus der Bauserie 137 in St. Petersburg (Pusk Montaż: Pilotnyj proekt sanacii krupnopanel'novo žilovo doma serii 137 v Sankt-Peterburge) Präsentation vom 16.08.2006 (archiviert beim V.)

Regeln der Planungsvorbereitung des Kapitalbaus in St. Petersburg (Pravila proektnoj podgotovki kapital'novo stroitel'stva v Sankt-Peterburge)

Schriftliche Auskunft der Nichtkommerziellen Partnerschaft „Städtischer Verband der Hausbesitzer“, St. Petersburg vom 13.03.2009 (pis'mennaâ spravka nekommerčeskogo partnerstva „Gorodskoje objedinenije domovladel'cev Sankt-Peterburga ot 13.03.2009) (archiviert beim V.)

Schriftliche Auskunft des Büros für Planung und Consulting „Modul PC“, St. Petersburg vom 11.01.2007 (pis'mennaâ spravka Modul' PKD – proektirovanie i konsalting v stroitel'stve ot 11.01.2007) (archiviert beim V.)

Staatliche Körperschaft - Fonds für die Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft: Information über die befürworteten und zu bestätigenden Anträge auf finanzielle Unterstützung aus Mitteln des Fonds vom 29.08.2009 (Gosudarstvennaâ korporaciâ – Fond sodejstviâ reformirovaniû žilišno-kommunal'novo hozajstva: Informaciâ ob odobrennyh i rassmatrivaemyh zaâvkah na polučenie finansovoj podderžki za sčet sredstv Fonda ot 29.08.2009) http://www.fondgkh.ru/result/get_finance/index.html am 11.06.2009

Staatliche Körperschaft - Fonds für die Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft: Methodischer Leitfaden des Förderfonds für die Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft für die Planung der Generalinstandsetzung von Mehrfamilienhäusern mit Mitteln des Sanierungsfonds entsprechend dem Föderalen Gesetz Nr. 185-FZ über den Fonds zur Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft vom 21.07.2007 (Gosudarstvenna korporaciâ – Fond sodejstviâ reformirovaniû žilišno-kommunal'novo hozâstva: Metodičeskie rekomendacii po formirovaniû sostava rabot po kapital'nomu remontu mnogokvartirnyh domov, finansiruemyh za čet sredstv, predusmotrennyh Federal'nym zakonom ot 21 iûlâ 2007 goda Nr. 185-FZ „O fonde sodejstviâ reformirovaniû žilišno-kommunal'novo hozâstva“) <http://www.fondgkh.ru/finance/method/25341/index.html> am 31.08.2009

Staatlicher Standard GOST R 51379-99 Energieeffizienz. Energetischer Pass des industriellen Verbrauchers von Wärme- und Energieressourcen. Grundsätze. Typenformen (GOST R 51379-99 Energozбережение. Energetičeskij pasport promyšlennogo potrebitelâ toplivo-energetičeskikh resursov. Osnovnye položeniâ. Tipovye formy)

Telefonische Information der Vorstandsvorsitzenden der WEG 1160, Frau Krivčenko, vom 20.11.2008

Verordnung der Regierung der Russischen Föderation Nr. 840 über die Form des städtebaulichen Planes des Grundstücks vom 29.12.2005 (Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 29.12.2005 Nr. 840 „O forme gradostroitel'nogo plana zemel'nogo učastka“)

Verordnung der Regierung der Russischen Föderation Nr. 75 über die Verfahrensregeln der Durchführung öffentlicher Ausschreibungen der Organe der örtlichen Selbstverwaltung zur Bestellung von Verwaltern in Mehrfamilienhäusern vom 06.02.2006 (Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 06.02.2006 Nr. 75 „O porâdke provedeniâ organom mestnogo samoupravleniâ otkrytogo konkursa po otboru upravlâûšej organizacii dlâ upravleniâ mnogokvartirnym domom“)

Verordnung der Regierung des Leningrader Gebietes Nr. 328 über die vorläufigen Regeln der Erarbeitung, Abstimmung und Bestätigung der Vorplanung und Projektdokumentation für den Bau von Betrieben, Gebäuden und Anlagen vom 25.07.1996 (Postanovlenie Pravitel'stva Leningradskoj oblasti ot 25.07.1996 Nr. 328 „O vremennyh pravilah razrabotki, soglasovaniâ i utverždeniâ predporeknoj i proektnoj dokumentacij na stroitel'stvo predpriâtij; zdanij i sooriženij na territorii Leningradskoj oblasti)

Verordnung des Staatlichen Komitees der Russischen Föderation für Bau, Wohnungs- und Kommunalwirtschaft Nr. 170 über die Bestätigung der Regeln und Normen der technischen Verwaltung des Wohnungsbestandes vom 27.09.2003 (Postanovlenie Gosstroâ RF ot 27.09.2003g. „Ob utverždenii pravil in norm tehničeskoj ekspluatacii žilišnogo fonda“)

Vorstand der WEG 1160: Schreiben an die Administration des Krasnogvardejskij - Stadtbezirks von St. Petersburg vom 15.03.2008 (Pravlenie TSŽ 1160: Pis'mo v Administraciû Krasnogvardejskogo rajona Sankt-Peterburga ot 15.03.2008)

WEG 1160: Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.04.2008 (TSŽ 1160: Protokol obšego sobraniâ TSŽ ot 19.04.2008)

Wohnungsgesetzbuch der Russischen Föderation Nr. 188-FZ vom 29.12.2004 (Žiliščnyj kodeks RF Nr. 188-FZ ot 29.12.2004)

Anlagen

Anlage 1: Kurzinformation über das Fondsgesetz

Anlage 2: Schreiben des Vorstandes der WEG 1160 an die Stadtbezirksadministration vom 15.03.2008

Anlage 3: Finanzierung der Sanierung des Wohngebäudes der WEG 1160 in St. Petersburg

Anlage 4: Katasterpass

Anlage 5: Katasterblatt

Anlage 6: Aufstellung der Unterlagen für die Planung und Genehmigung des Pilotprojekts

Anlage 7: Übersicht der Genehmigungen (ekspertiza) für die Planung bei Errichtung von Neubauten und bei Rekonstruktion von bestehenden Gebäuden und Anlagen

Anlage 8: Auszug aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung der WEG 1160 vom 19.04.2008

Anlage 9: Bericht der Vorsitzenden der WEG 1160 vom 19.04.2008 über die Verbandsarbeit im Jahre 2007

Anlage 1: Kurzinformation über das Fondsgesetz

Kurzinformation über das Föderale Gesetz zur Bildung eines Förderfonds für die Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft in Russland

- Titel:** „Föderales Gesetz der Russischen Föderation vom 21.07.2007 Nr. 185-FZ „Über den Fonds zur Förderung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft“
(Federal'nyj zakon Rossijskoj Federacii ot 21 iûlâ 2007 g. N 185-FZ „O Fonde sodejstviâ reformirovaniû žilišno-kommunal'nogo hozâstva“ Verabschiedet von der Staatsduma am 06.07.2007. Bestätigt vom Föderationsrat am 11.07.2007
- Quelle:** Rossijskaja gazeta, <http://www.rq.ru/2007/07/27/zhkh-fond-dok.html>

Ziele des Gesetzes

- Schaffung sicherer und zeitgemäßer Wohnbedingungen;
- Forcierung der Reformen in der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft;
- Effiziente Verwaltung des Wohnungsbestandes;
- Einführung Ressourcen sparender, energieeffizienter Technologien.

Das Gesetz schafft die rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen zur finanziellen Förderung der Regionen und der Kommunen bei der

- *Durchführung der Instandsetzung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums in Mehrfamilienhäusern sowie zur*
- *Umsiedlung von Bürgern aus dem baufälligen Wohnungsbestand.*

Definition der im Gesetz verwendeten Begriffe

- *Instandsetzung und Modernisierung eines Mehrfamilienhauses:* Durchführung von Maßnahmen zur Instandsetzung verschlissener Bauteile und Verbesserung der Nutzungsmerkmale des Gemeinschaftseigentums eines Mehrfamilienhauses;
- *Baufälliger Wohnungsbestand:* Gesamtheit der Wohnräume in Gebäuden, die vor dem 01.01.2007 gemäß den geltenden Vorschriften als baufällig eingestuft wurden und abgerissen werden sollen;
- *Umsiedlung der Bürger aus dem baufälligen Wohnungsbestand:* Realisierung von Maßnahmen gem. Artikel 32 und 86 des Wohnungsgesetzbuches der Russischen Föderation zwecks Umsetzung der Betroffenen in neu errichteten Wohnraum;
- *Gewährung finanzieller Zuschüsse aus den Mitteln des Fonds:* Gewährung von Zuschüssen (ohne Rückerstattung) an die Haushalte der Regionen und die kommunalen Haushalte durch den Fonds zur Durchführung der Instandsetzung und Modernisierung von Mehrfamilienhäusern sowie zur Umsiedlung der Bürger aus dem baufälligen Wohnungsbestand.

Funktionen des Förderfonds

- Prüfung der Subventionsanträge der Regionen;
- Entscheidung über die Gewährung der Zuschüsse aus den Mitteln des Fonds;
- Anleitung bei der Vorbereitung der Anträge und deren Unterlagen;

- Monitoring der Abwicklung der regionalen Programme für die Durchführung der Instandsetzung und Modernisierung von Mehrfamilienhäusern und der regionalen Programme für die Umsiedlung der Bürger aus dem baufälligen Wohnungsbestand;
- Monitoring der Einhaltung der Förderbedingungen des Fonds.

Der Förderfonds für die Reformen in der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft wird von der Russischen Föderation als staatliche Körperschaft gegründet.

Der Fonds besitzt ein Siegel und hat ein Konto bei der Bank Rossii. Sitz des Fonds ist Moskau.

Der Fonds ist für vier Jahre ab 2008 bis Ende 2011 angelegt. Bereits im Jahre 2007 sollen erste 10 Mrd. Rubel Zuschüsse gewährt werden.

Organisation des Fonds

Der Fonds hat einen Aufsichtsrat und einen Vorstand. Dem Fonds steht ein Generaldirektor vor.

Vermögen des Fonds

Das Vermögen des Fonds wird aus einer Einlage der Russischen Föderation in Höhe von 240 Mrd. Rubel (*rund 7,1 Mrd. Euro*) sowie aus Einnahmen vorübergehend angelegter freier Mittel und anderen, gesetzlich nicht untersagten Einkünften, gebildet. *Davon sind ca. 60 % für die Instandsetzung und Modernisierung von Mehrfamilienhäusern und ca. 40 % für die Umsiedlung von Bürgern aus dem baufälligen Wohnungsbestand vorgesehen.* Dem Fonds wird dieses Vermögen zur Ausübung seiner Funktionen Eigentumsrechtlich übertragen. Die Höhe der jährlich bereitzustellenden Mittel wird vom Aufsichtsrat festgelegt.

Bedingungen für die Gewährung von finanziellen Zuschüssen aus Mitteln des Fonds

- Vorhandensein eines regionalen Programms für die Instandsetzung und Modernisierung von Mehrfamilienhäusern;
- Vorhandensein eines regionalen Programms für die Umsiedlung von Bürgern aus dem baufälligen Wohnungsbestand;
- Nachweis der Höhe der anteiligen Finanzierung aus Haushaltsmitteln der Regionen und Kommunen;
- Beteiligung der Wohneigentümer mit mindestens 5 % Eigenmitteln an der Instandsetzung und Modernisierung;
- Festlegung der normativen Höhe der Kosten für die Instandsetzung und Modernisierung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern für die Region bzw. Kommunen;
- Nachweis der Privatisierungsquote der kommunalen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser);
- Nachweis der Privatisierungsquote der kommunalen Wohnungsverwaltungsunternehmen und der Instandsetzungsbetriebe;
- Erlass für die Bildung von Wohneigentümergeellschaften in den Mehrfamilienhäusern der Kommunen. Bei Antragsstellung müssen diese derzeit in mindestens 5 % des Wohnungsbestandes bestehen; ihr Anteil soll gestaffelt bis 2011 auf mindestens 20 % steigen;
- Programm für die katastermäßige Erfassung und Zuordnung der Grundstücke zu den Mehrfamilienhäusern mit Mitteln der Regionen und Kommunen;

- Festlegung von Regelungen für die Subventionierung der Zahlungen von Mieten und Betriebskosten im Rahmen sozialer Leistungen (die Regierung arbeitet an einem entsprechenden Beschluss über die subjektbezogene Unterstützung) und die Monetarisierung bestehender gesetzlicher Vergünstigungen;
- Einstellung von Ausgleichszahlungen an kommunale Versorgungsunternehmen;
- Einstellung der Quersubventionierungen kommunaler Wohnungsunternehmen.

Anträge auf finanzielle Zuschüsse aus Mitteln des Fonds

Die Anträge auf Aufnahme in die regionalen oder kommunalen Programme sind von den Wohneigentümergeinschaften, Wohnungs- und Wohnungsbaugenossenschaften oder Verwaltungsunternehmen bei den Organen der örtlichen Selbstverwaltung zu stellen. Der Antrag setzt unter Berücksichtigung der geschätzten Kosten für die Instandsetzung und Modernisierung einen Beschluss der Eigentümerversammlung des jeweiligen Wohngebäudes voraus.

Die freigegebenen Mittel werden auf ein zu eröffnendes Sonderkonto der Wohneigentümergeinschaft bzw. des Verwaltungsunternehmens überwiesen⁴².

Diesen obliegt auch die Auftragserteilung an die bausausführenden Firmen.

Maßnahmen der Instandsetzung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums von Mehrfamilienhäusern sind diesem Gesetz nach:

- Instandsetzung der technischen Gebäudeausrüstung - Elektroanlage, Heizungsanlage, Gasanlage, Wasserversorgung und Abwasser (einschließlich Verbrauchserfassungsgeräte und Steuerungsanlagen für Wärmeenergie, Warm- und Kaltwasser, Elektroenergie, Gas);
- Instandsetzung oder Erneuerung der Aufzugsanlagen, wenn diese als nicht betriebssicher eingestuft werden; bei Erfordernis Instandsetzung der Aufzugsschächte;
- Instandsetzung des Daches;
- Instandsetzung von Kellerräumen, die zum Gemeinschaftseigentum gehören;
- Wärmedämmung und Instandsetzung der Fassaden.

Laufende Informationen zum Thema sind im Internet u. a. unter www.rg.ru, www.gkh-reforma.ru , www.rosstroy.ru zu finden.

⁴² Gencler, I.: Die Sanierung kommt in die Schublade, Informationszentrum für die Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft vom 10.08.2007, www.gkh-reforma.ru/notices_269.html am 30.03.2009

Anlage 2: Schreiben des Vorstandes der WEG 1160 an die Stadtbezirksadministration vom 15.03.2008

Übersetzung aus dem Russischen, gekürzt

Wohneigentümergeellschaft Nr. 1160
Industrialnyj Prospekt 11/2
195426 St. Petersburg
Ausgangs-Nr. 22/03 vom 15.03.2008

Leiterin der Administration des
Krasnogwardejskij-Stadtbezirks von St. Petersburg
Frau M.D. Šerbakowa

Sehr geehrte Mariâ Dmitirieva,

wir haben mit Freude zur Kenntnis genommen, dass die Gouverneurin von St. Petersburg im Dezember 2007 die Vereinbarung zwischen der Regierung von St. Petersburg und dem BMVBS der Bundesrepublik Deutschland über die Zusammenarbeit in der Wohnungswirtschaft unterzeichnet hat, wozu auch das Pilotprojekt der Sanierung unseres Wohngebäudes gehört.

Wir haben ein Schreiben des IWO e.V. (Anlage 1) und eine Kopie des Schreibens des BMVBS an den Vorsitzenden des Wohnungskomitees, Herrn Lukmanow, (Anlage 2) erhalten.

Uns wurde vom Wohnungskomitee am 22.02.2008 durch den Abteilungsleiter für die Unterstützung der neuen Eigentümerstrukturen, Herrn Schaburow, auf unser Schreiben vom 22.01.2008 empfohlen, dieses Schreiben nunmehr an die Administration des Krasnogwardejskij-Stadtbezirks zu richten. Dieses bezieht sich auf den Antrag auf die Bereitstellung von Mitteln des Sanierungsfonds für die Sanierung des Wohngebäudes der WEG Nr. 1160 (Gemeinschaftseigentum einschl. Nebenkosten von 13,5 %) im Umfang von 52.647.096 Rubel, von denen 26.323.548 Rubel (50 %) die Regierung von St. Petersburg bzw. die Administration des Krasnogwardejskij-Stadtbezirks übernimmt.

Wir bitten Sie, dieses Schreiben als Antrag auf die Gewährung des o.g. Betrages zu betrachten.

Bitte teilen Sie uns mit, welche Unterlagen die WEG Nr. 1160 vorlegen muss, um in das städtische Sanierungsprogramm aufgenommen zu werden und welche Unterlagen von der WEG Sie für die Realisierung unseres Projektes gemäß der o.g. Vereinbarung benötigen.

Wir haben von der Partnerschaft und dem IWO e.V. eine Aufstellung von Dokumenten erhalten und erachten es als zweckmäßig, bereits jetzt mit ihrer Erarbeitung zu beginnen, um das Projekt zu beschleunigen. Bitte teilen Sie uns mit, ob diese Aufstellung Ihren Vorstellungen entspricht.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Unterschrift: J.W. Krivčenko
Vorstandsvorsitzende der WEG 1160
Rundsiegel der WEG 1160

Anlage 3: Finanzierung der Sanierung des Wohngebäudes der WEG 1160 in St. Petersburg

Maßnahme	Baukosten Brutto	Nebenkosten 13,5 %	Baukosten inkl. 13,5 % Nebenkosten	Gemeinschafts- eigentum	Sondereigentum		
					energiesparende Maßnahmen	obligatorische Maßnahmen	sonstiges/ freiwillige Maßnahmen
Dach	39.005,00	5.265,68	44.270,68	44.270,68			
Fassade	300.005,00	40.500,68	340.505,68	340.505,68			
Balkone	258.869,00	34.947,32	293.816,32	240.471,32	53.345,00		
Hauseingangsbereich	19.573,00	2.642,36	22.215,36	22.215,36			
Treppenraum und Eingang	149.482,00	20.180,07	169.662,07	169.662,07			
Keller / Installationsgeschoss	45.521,00	6.145,34	51.666,34	51.666,34			
WE-Fenster	230.655,00	31.138,43	261.793,43	2.604,82	259.188,60		
WE-Türen	74.900,00	10.111,50	85.011,50				85.011,50
Grundrissänderung	28.940,00	3.906,90	32.846,90				32.846,90
Wohnungssanierung	175.694,00	23.718,69	199.412,69				199.412,69
Sanitär	435.490,00	58.791,15	494.281,15	324.258,15		170.023,00	
Heizung	190.830,00	25.762,05	216.592,05	216.592,05			
Lüftung	133.752,00	18.056,52	151.808,52	151.808,52			
Elektroanlage	290.450,00	39.210,75	329.660,75	91.764,75		72.867,00	165.029,00
Außenanlagen	35.500,00	4.792,50	40.292,50	40.292,50			
Nebenkosten freiwillige Maßnahmen						57.366,09	-57.366,09
Summe	2.408.666,00	325.169,91	2.733.835,91	1.696.112,22	312.533,60	300.256,09	424.934,00

davon Nebenkosten		325.169,91	325.169,91	201.740,22	37.173,60	86.256,09	
Förderfähiger Aufwand ohne Außenanlagen				1.655.819,72			
Anteil Förderung, nur Gemeinschaftseigentum 95 % Moskau/ St. Petersburg				1.573.028,73			
Eigenanteil				84.805,61	312.533,60	300.256,09	424.934,00
Summe obligatorisch				697.595,30			
Summe freiwillig							424.934,00
Finanzierung Eigenanteil				697.595,30	0,00		424.934,00
a - Kredit (660.719,82 €, 7 % Zinsen, 5 % Tilgung, Laufz. 12 Jahre) Belastung je WE je Monat				32,60			
b - Kredit in Russland (Restsumme							
12 % Zinsen, 3 % Tilgung) Belastung je WE je Monat							24,82
Summe je Monat				32,60	32,60		
Energieeinsparung je Monat				17,00	8,50		
Rest				15,60	24,10		
c - Alternativ Einmalzahlung				3.259,79			1.985,67
Summe Einmalzahlung komplett				5.245,46			
Summe Einmalzahlung (ohne Förderung)				12.774,93			
Kauf einer modernisierten WE (50m ²)				100.000,00		14,71	

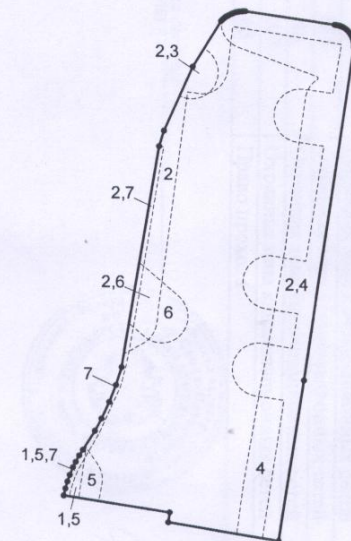
Quelle: Eigene Darstellung der IPB.B GmbH, 2008

Anlage 4: Katasterpass (kadastryj pasport zemel'ного učastka)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

В. . .

03.10.2008 г. № 2768

1	Кадастровый номер 78:11:6107:16	2	Лист № 2	3	Всего листов 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
 <p>The diagram shows a land plot with a boundary marked by a solid line. The boundary is divided into several segments with the following measurements: 1.5, 1.5, 7, 2.6, 2.7, 2.3, 2.4, and 4. A dashed line indicates a boundary of a part of the plot. A legend below the diagram defines the symbols: a solid line for the plot boundary, a dot for a turning point, and a dashed line for the boundary of a part of the plot.</p>					
5	Масштаб М 1:1000 Условные знаки: — граница земельного участка • поворотная точка - - - граница части земельного участка				

Заместитель начальника отдела
 (наименование должности)

М.П. _____ (подпись)



В.С. Летунов
 (инициалы, фамилия)

Anlage 5: Katasterblatt (kadastryj pasport zemel'nogo učastka – vypiska iz gosudarstvennogo kadastra nedvizimosti)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 03.10.2008 г. № 2768 В.3

1	Кадастровый номер 78:11:6107:16		2	Лист № 3	3	Всего листов 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	2	3	4	5	
	1	1	19	Охранная зона водопроводных сетей	—	
	2	2	921	Охранная зона водопроводных сетей	—	
	3	3	41	Охранная зона канализационных сетей	—	
	4	4	885	Охранная зона канализационных сетей	—	
	5	5	48	Охранная зона канализационных сетей	—	
	6	6	107	Охранная зона канализационных сетей	—	
	7	7	63	Право прохода	—	

Заместитель начальника отдела
(наименование должности)

В.С. Летунов
(инициалы, фамилия)

Anlage 6: Aufstellung der Unterlagen für die Planung und Genehmigung des Pilotprojekts



Begriffsbestimmungen für das Pilotprojekt St. Petersburg nach den russischen Vorschriften:

Bei dem Pilotprojekt handelt es sich um eine Generalinstandsetzung (kapitalnyj remont). Die Planung der Generalinstandsetzung erfolgt in einem „Stadium“ (stadiâ) – dem „Ausführungsentwurf“ (rabocij projekt). Die Projektdokumentation (projektnaja dokumentacija) durchläuft das Genehmigungsverfahren bei der Verwaltung des Vermögensfonds von St. Petersburg. Das Genehmigungsverfahren kann vier bis 12 Monate dauern.

Aufstellung der Projektunterlagen für die Generalinstandsetzung:

- Architektonische Lösungen (arhitekturnye rešeniâ)
- Konstruktive Lösungen (konstruktivnye rešeniâ), werden anhand der Untersuchungen der tragenden Teile des Gebäudes erstellt
- Heizungsanlage
- Lüftung
- Wasserversorgung und Abwasser
- elektrische Anlage
- Projekt Projektablaufplan (proekt organizacii stroitel'stva)
- Festlegungen für die Baumüllentsorgung

Aufstellung der Unterlagen für die Planung und Genehmigung des Pilotprojekts (auszugsweise)

lfd. Nr.	Unterlagenart	Bezeichnung der Unterlagen	Anmerkungen	
1.	Rechtsverbindliche Unterlagen des Unternehmens des Auftraggebers	1. Kopie der Satzung		
		2. Kopie der Bescheinigung der staatlichen Registrierung		
		3. Kopie der Bescheinigung der Registrierung bei der Steuerbehörde und des Erhalts einer Steuernummer		
		4. Beschluss über die Ernennung des Geschäftsführers (Satzung oder Vollmacht)		
		5. Bankverbindung, Firmensitz, Unterschriften Geschäftsführer und Hauptbuchhalter		
2.	Rechtsverbindliche Unterlagen des Objekts	1. Kaufvertrag o.a. Dokument, mit dem das Recht entstanden ist		
		2. Bescheinigung der staatlichen Registrierung des Rechts		
		3. Plan des primären (sekundären Immobilienobjekts)		
		4. Situationsplan (situacionnyj plan)		
		5. geschossweise Grundrisse, vom Projektierungs- und Inventarisierungsbüro		
		6. technischer Gebäudepass		
3.	Rechtsverbindliche Unterlagen des Grund und Bodens	1. Pachtvertrag über das Grundstück (oder Vertrag über die kostenlose Nutzung oder Eigentumsnachweis)		
		2. Plan der Grundstücksgrenzen (mit Kataster-Nr. und Beglaubigungen mit Siegel) des Projektierungs- und Inventarisierungsbüros und Komitees für Bodenressourcen und Flächennutzung		
		3. zeitweiliges Reglement der Bebauung des Komitees für Städtebau und Architektur		bei gesonderter Aufforderung durch das Komitee für Städtebau und Architektur
		4. Erlass des Vorsitzenden des Komitees für Städtebau und Architektur über die Bestätigung der Grenzen der Grundstücksnutzung		
		5. Auskunft über den Status des Grundstücks		vom Komitee für Bodenressourcen und Flächennutzung

lfd. Nr.	Unterlagenart	Bezeichnung der Unterlagen	Anmerkungen
4.	Trust „Geodäsie und ingenieurtechnische Untersuchungen“	„Lavsan“: a) bestätigt vom Büro für Generalplanung des Komitees für Städtebau und Architektur b) abgestimmt mit der Abteilung unterirdische Anlagen des Komitees für Städtebau und Architektur	
5.	Komitee für Städtebau und Architektur	1. Genehmigungsschreiben für die Projektierung mit Anlage M:2000	
		2. abgestimmter Entwurf der Anordnung des Komitees für Städtebau und Architektur für Projektierung und Bauausführung	nach Beendigung des Stadiums des „Vorprojekts“ und Übergabe des Projekts
6.	Komitee für staatliche Kontrolle des Denkmalschutzes	1. Auskunft über den Status des Gebäudes	
		2. Genehmigungsschreiben für die Projektierung	sofern denkmalgeschützt
7.	Projektierungsauftrag durch Auftraggeber	1. Projektierungsauftrag	kann vom Planungsbüro erarbeitet werden
		2. technischer Projektierungsauftrag	
8.	Umweltschutz	1. Analyse Boden auf Chemie und und Strahlung	
		2. Analyse Räume auf Strahlung	
		3. meteorologische Charakteristika	
		4. klimatische Charakteristika	
		5. Koordinatensystem	
		7. statistische Erfassung Wasser, Luft, Abfälle	
		8. Pläne und Berichte Maßnahmen Umweltschutz	
		9. Angaben über die Zahl der Beschäftigten, Arten der Tätigkeit	
		10. Angaben über die Beleuchtung (Räume, Stellplätze u.a.)	

lfd. Nr.	Unterlagenart	Bezeichnung der Unterlagen	Anmerkungen
9.	Bewirtschaftungsverträge (mit sämtlichen Anlagen und Ergänzungen, Verantwortlichkeiten u.a.)	Stromversorgung	Stromversorger „Energobyt“, „Petroelektrosbyt“
		Wärmeversorgung	Staatlicher Eigen-betrieb für den Wärme- und Energiekomplex, „Energobyt“
		Wasserversorgung	Staatlicher Eigen-betrieb für die Wasserversorgung
		Gasversorgung	
		Müllabfuhr	Spectrans
		Telefon	PTS
		Rundfunk, Fernsehen	
		Sicherungs- und Meldeanlagen (Feuerwehr, Polizei)	
		Aufzüge u. a. technisch gewartet	Staatliche Einrichtung „Wohnungsagentur“ Wohnraumbewirtschaftungsdienst
10.	Gebäudetechnische Anlagen	1. vorläufige technische Bestimmungen für den Anschluss an die Medien 2. technische Bestimmungen für den Anschluss an die Medien 3. zeitweilige Genehmigungen für den Anschluss an die Medien	
11.	Tragfähigkeit	1. Angaben der Untersuchungen der tragenden Konstruktionen und des Fundaments	
		2. Angaben von geologischen Untersuchungen	
12.	Koeffizient der natürlichen Beleuchtung	1. Lageplan des Objektes und benachbarter Anlagen (mit Höhen) 2. etagenweise Grundrisse der Nachbaranlagen	vom Projektierungs- und Inventarisierungsbüro des Stadtbezirks
13.	Abfuhr von Baumüll	Verträge über die Abfuhr von Baumüll (zwischen Auftraggeber und Transporteur und Transporteur und Abnehmer der Abfälle)	bei Bedarf
15.	Staatliche Brandschutz-aufsicht	Vorschriften der Staatlichen Brandschutzaufsicht	wenn vorhanden

Quelle: Eigene Darstellung des Büros für Planung und Consulting „Modul PC“, St. Petersburg, 11.01.2007.

Anlage 7: Übersicht der Genehmigungen (ekspertiza) für die Planung bei Errichtung von Neubauten und bei Rekonstruktion von bestehenden Gebäuden und Anlagen

gekürzte Fassung

		Planung von Sanierungsmaßnahmen	
lfd. Nr.	Genehmigende Einrichtung	Entwurfsplanung (rabocij proekt)	Ausführungsplanung (rabocaâ dokumentaciâ)
1	2	3	4
1.	Komitee für Städtebau und Architektur <u>zusätzlich:</u> • Dokument GS -3.1 Anordnung über die Bestätigung der Grenzen der Grundstücknutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgabenstellung, Ausgangsdaten und Genehmigung • alle Abschnitte des Projekts, außer technologische Lösungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan der Versorgungsnetze (svodnyj plan inženernyh setej) • weitere Abschnitte auf gesonderte Anforderung
2.	Komitee für staatliche Kontrolle des Denkmalschutzes	für alle Gebäude in denkmalgeschützten Bereichen	für alle Gebäude in denkmalgeschützten Bereichen
3.	Komitee für Energetik	Abschnitt „lokale Wärmeversorgungsquellen“	nicht erforderlich
4.	Lieferanten energetischer u.a. Ressourcen	• auf Anordnung in den „technischen Bedingungen“	Abschnitte: Wasser, Abwasser, Stromversorgung, Wärmeversorgung, Telefonversorgung in den Abschnitten: <ul style="list-style-type: none"> • Montage von Erfassungsgeräten, Wärmetauschern u.a.

lfd. Nr.	Genehmigende Einrichtung	Entwurfsplanung (rabocij proekt)	Ausführungsplanung (rabocaâ dokumentaciâ)
1	2	3	4
5.	Komitee für Umfeldgestaltung und Straßenwirtschaft: <ul style="list-style-type: none"> • Verwaltung Garten- und Parkwirtschaft • Straßentechnologie • Verwaltung Straßenwesen 	Abschnitte: <ul style="list-style-type: none"> • Generalbebauungsplan • Wohnumfeld und Begrünung, Ausgleichsmaßnahmen für Beschädigungen • Präzisierung der Grundstücksgrenzen 	Abschnitte: <ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsmaßnahmen für Beschädigungen • Bauablaufplan bei Öffnung der Straßendecke, Grünflächen
6.	Zentrum für staatliche Sanitär-epidemiologische Aufsicht Aufsicht für den Verbraucherschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Generalbebauungsplan • architektonisch-planerische Lösungen • architektonisch-bauliche Lösungen (Bau- und Ausbaumaterial) • technologische Lösungen • Versorgungsnetze und Haustechnik • Umweltschutz 	technologische Lösungen und Anlagen
7.	Staatliche Inspektion für den technischen Zustand v on technischen Anlagen	nicht erforderlich	Gasversorgung, Heizkessel
8.	Staatliche Administrativ-technische Inspektion	nicht erforderlich	Bauablaufplan im Teil Beschädigung von Straßendecken und Wohnumfeld
9.	Staatliche Inspektion für Straßenverkehrssicherheit	Organisation der Ein- und Ausfahrt in das Grundstück und Abstellplätzen	Bauablaufplan im Teil Verkehrssicherheit

lfd. Nr.	Genehmigende Einrichtung	Entwurfsplanung (rabocij proekt)	Ausführungsplanung (rabocaâ dokumentaciâ)
1	2	3	4
10.	Verwaltung der staatlichen Feuerwehr	Ausgleichsmaßnahmen bei Abweichung von den Brandschutznormen	architektonisch-planerische Lösungen für die Einhaltung der Normen bei Brandevakuierung: <ul style="list-style-type: none"> • Brandlöschung • Rauchgasabtrennung • automatische Brandmeldeanlagen • bauliche Konstruktionen und Ausbaumaterial
11.	Föderaler Dienst für die Aufsicht bei der Naturnutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Generalbebauungsplan • gebäudetechnische Anlagen • „Erwartete Einwirkungen auf die Umwelt“ • Genehmigung der Lieferung energetischer u.a. Ressourcen 	bei Vorhandensein eines Gutachtens
12.	Verwaltung der staatlichen außerbehördlichen Expertise	<ul style="list-style-type: none"> • alle Projektkapitel • Genehmigungsplanung (ishodno-razrešitelnaâ dokumentaciâ) 	mit Ausnahme der im Gutachten getroffenen Regelungen

Quelle: Material des Büros für Planung und Consulting „Modul PC“, St. Petersburg, 11.01.2007 (Svodnaâ tablica soglasovaniâ – ekspertiza-predproektnoj i proektnoj dokumentacij, na stroitel'stvo novyh, rekonstrukciû sušestvuûših zdanij i soorúženij)

Anlage 8: Auszug aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung der WEG 1160 vom 19.04.2008

Übersetzung aus dem Russischen, gekürzt

Auszug aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung der WEG 1160

St. Petersburg, den 19.04.2008

An der der Eigentümerversammlung nahmen 126 Eigentümer sowie 37 Bevollmächtigte teil. Sie verfügten über 741,2 Stimmen⁴³. Damit besaßen sie 71 % der Gesamtstimmenzahl aller Mitglieder der Wohneigentümergeinschaft. Die Versammlung war beschlussfähig.

Präsidium der Versammlung:

Mitglieder der Wahlkommission:

Tagesordnung:

1. Rechenschaftsbericht der Buchhalterin und der Vorsitzenden der WEG und Bericht des Finanzrevisors für 2007
Gefasster Beschluss: einstimmige Annahme des Berichts
2. Wahl des Vorstandes und des Vorsitzenden
Gefasster Beschluss: Wahl mit Stimmenmehrheit der Vorsitzenden: Frau Krivčenko
Vorstandsmitglieder
3. Beantragung von Mitteln aus dem Sanierungsfonds
Dafür: 460,8 Stimmen
Dagegen: 211,3 Stimmen
Enthaltungen: 69,1 Stimmen
Damit stimmten 62 % für die Beantragung.
4. Anteilige Finanzierung in Höhe von 5 % durch die Eigentümer
Dafür: 454,7 Stimmen
Dagegen: 212,2 Stimmen
Enthaltungen: 74,3 Stimmen
Damit stimmten 61 % der teilnehmenden Stimmen für die anteilige Finanzierung in Höhe von 5 %.
5. Über die Finanzierung der Gebäudesanierung
Inhalt: Erhöhung der Umlage für die Sanierung ab dem Zeitpunkt der Bestätigung der Aufnahme der WEG 1160 in das Förderprogramm von St. Petersburg für die Sanierung bis zum Baubeginn mtl. bis auf 0,28 Euro/m² Wfl. (10 Rubel/m² Wfl.⁴⁴).
Dafür: 475,1 Stimmen
Dagegen: 187,0 Stimmen
Enthaltungen: 69,1 Stimmen
Damit stimmten 64 % der teilnehmenden Stimmen für eine Erhöhung der Umlage für die Sanierung.

⁴³ Die Stimmzahl wird anhand der Anzahl der Quadratmeter Wohnfläche berechnet. 10 m² = 1 Stimme. Dabei wird eine Gesamtwohnfläche von 10.505 m² zugrunde gelegt.

⁴⁴ Kurs 1 Euro = 36 Rubel

Anlage 9 Bericht der Vorsitzenden der WEG 1160 vom 19.04.2008 über die Verbandsarbeit im Jahre 2007

Übersetzung aus dem Russischen, gekürzt

St. Petersburg, den 19.04.2008

**Rechenschaftsbericht der Vorsitzenden der WEG 1160
über die Vorstandsarbeit im Jahre 2007**

1. Im vergangenen Jahr wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:
 - Asphaltierung des Fußweges (mit Mitteln des zuständigen Abgeordneten)
 - Hausumgrenzung (mit Mitteln der örtlichen Selbstverwaltung)
 - Renovierung und Fenstererneuerung von Räumen im 1. Geschöß (mit Mitteln des neuen Mieters – einer Anwaltskanzlei)
 - Vermietung des Dachs an einen Kabelbetreiber (Befestigungen auf der Dachhaut).
2. ...
3. Unter großen Bemühungen wurde das unübersichtliche Gelände vor dem Wohngebäude geräumt:
 - Beseitigung eines Kioskes für illegalen Schnapsverkauf und Reifenwerkstatt
 - Spürbarer Rückgang des Aufenthalts von Obdachlosen am und im Gebäude.
4. Beantragung der Zuordnung des Grundstücks unter und neben dem Wohngebäude und Aufnahme in das Vermessungsprogramm (staatliche Mittel).
5. Erneuerung aller Sicherungsautomaten (vier je WE) im ersten Treppenaufgang mit Mitteln des Zielprogramms.
6. Einholung der Bestätigung der Stadtbezirksverwaltung über die Aufnahme in das Zielprogramm zwecks Erneuerung der Elektrosteigeleitungen mit einem Betrag von 760.000 Rubel (ca. 21.000 Euro - d.Ü.). Zugeteilt wurden Mittel für die Erneuerung der Türen der Müllschluckerräume. Einrichtung eines Müllstandsplatzes aus Mitteln der Stadt in 2008.
7. Bemühungen zur Verringerung der Rückstände bei Zahlungen durch die Bewohner. Gerichtsentscheid, dass Familie ... den Zahlungsrückstand zu begleichen hat und eine Vertragsstrafe in Zusammenhang mit Betriebskosten zahlen muss.
8. Teilweise Maßnahmen zur Ableitung Regenwasser, Reinigung Rohre. Die ausstehende Entscheidung über die Sockelsanierung und Perimeterdämmung im Kellerbereich wurde bis zur Entscheidung über das Sanierungsvorhaben verschoben.
9. Im Berichtszeitraum wurde aktiv an der Vorbereitung des Sanierungsvorhabens gemeinsam mit den deutschen Partnern gearbeitet. Dazu wurden die Kontakte zum Wohnungskomitee, der Stadtbezirksverwaltung, der kommunalen Selbstverwaltung, Abgeordneten und Unternehmen ausgebaut. Das Wohngebäude der WEG 1160 wurde für die Aufnahme in das regionale Programm empfohlen.

Gez. Unterschrift Krivčenko, Vorstandsvorsitzende WEG 1160
Aufgenommen wurden neue Mitglieder in fünf Wohnungen.