



Ministerium des Innern und für Sport · Postfach 3280 · 55022 Mainz

Ministerium des Innern
und für Sport

An die
Städte und Gemeinden
und anderen Maßnahmeträger
von Stadterneuerungsmaßnahmen

Schillerplatz 3 - 5
55116 Mainz
Telefon 0 61 31 / 16 - 0
Telefax 0 61 31 / 16 35 95

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen, Meine Nachricht vom	Telefon	Datum
	00 1/335/1050 ISM/SE/2005/03	-3308/-3651/-3419	05.01.2005

Städtebauliche Erneuerung

Durchführung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen

Leitlinien, Hinweise und Empfehlungen beim Einsatz von Sanierungsträgern und anderen Beauftragten i.S.d. § 157 BauGB bzw. Entwicklungsträgern i.S.d. § 167 BauGB

Die Gemeinde kann sich gemäß § 157 Abs. 1 Satz 1 BauGB bzw. gemäß § 167 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung bzw. der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. Entsprechendes gilt auch für andere Gesamtmaßnahmen. Aus Anlass von Prüfungen des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz im Bereich der städtebaulichen Erneuerung sowie von bundesrechtlichen Änderungen des "Besonderen Städtebaurechts" werden die Gemeinden beim Einsatz von Sanierungs-/Entwicklungsträgern und anderen Beauftragten im Rahmen der Durchführung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen gebeten, nachfolgende Hinweise und Empfehlungen zu beachten.

1. Allgemeines

- 1.1 Die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen ist eine Aufgabe der kommunalen Selbstverwaltung. Dazu gehört bei Gesamtmaßnahmen auch die Einschaltung eines Sanierungs-/Entwicklungsträgers oder anderen Beauftragten. Bei der Entscheidungsfindung, ob und ggf. in welchem Umfang die Beauftragung eines Sanierungs-/Entwicklungsträgers oder eines anderen Beauftragten erfolgen soll, hat die Gemeinde sowohl vor Vertragsabschluss als auch während der Laufzeit des Vertrages vor allem die Aspekte der Wirtschaftlichkeit und des Verwal-

tungsvollzuges einer kritischen Prüfung zu unterziehen. Eine sachgerechte und zugleich wirtschaftliche Verfahrensweise ist oberstes Gebot.

1.2 Die Gemeinde ist unter Berücksichtigung des Gebots der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit stets verpflichtet zu prüfen, ob und ggf. inwieweit für Aufgaben, deren Erledigung durch Dritte erfolgen soll, nicht eigenes Personal bzw. Personal der zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung zur Verfügung steht. Im Falle einer Übertragung solcher Aufgaben an Dritte gelten folgende allgemeine Grundsätze:

- Die Grenzen des in § 157 BauGB beschriebenen übertragbaren Aufgabenumfanges sind einzuhalten.
- Die kommunalen Zuständigkeiten sind zu beachten.
- Es dürfen keine zusätzlichen Verwaltungsstrukturen entstehen.

Auch beim Einsatz von Sanierungs-/Entwicklungsträgern oder anderen Beauftragten muss gewährleistet sein, dass die zuständige Verwaltung bei der Aufgabenerledigung durch den Dritten ausreichend eingebunden ist. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die zuständige Verwaltung nicht mehr in dem gebotenen Maße über die Abwicklung der Gesamtmaßnahme informiert ist.

1.3 Im Rahmen der Vergabe von Aufträgen an Sanierungs-/Entwicklungsträger oder andere Beauftragte hat die Gemeinde das Vergaberecht zu beachten. Dabei ist insbesondere auf die zu erwartenden Gesamtauftragswerte des Träger- oder Beratervertrages im Bezug auf die geplante Vertragsdauer abzustellen. Auch wenn der erwartete Auftragswert die entsprechenden Schwellenwerte nicht erreicht, ist dennoch eine Ausschreibung unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und unter Beachtung haushaltsrechtlicher Vorschriften geboten.

1.4 Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass sie jederzeit gegenüber dem Sanierungs-/Entwicklungsträger oder anderen Beauftragten ein uneingeschränktes Auskunfts-, Rechenschafts- und Weisungsrecht hat.

1.5 Die Gemeinde hat gegenüber dem Sanierungs-/Entwicklungsträger oder anderen Beauftragten sicherzustellen, dass das uneingeschränkte Prüfungsrecht des Rechnungshofs Rheinland-Pfalz jederzeit gewährleistet ist.

1.6 Die mit dem Einsatz der Fördermittel verbundenen Vorgänge (v.a. Antragstellung, Mittelverwendung, Mittelabrufe) sind stets durch die zuständige Verwaltung der ADD vorzulegen.

2. Vertragsgestaltung

2.1 Verträge mit anderen Beauftragten (Beratern) sollten nicht zeitlich unbefristet, sondern über eine festzulegende begrenzte und überschaubare Grundlaufzeit (z.B. 5 Jahre) abgeschlossen werden. Befristete Verlängerungen (z.B. jeweils 1 Jahr) können als Optionen vereinbart werden. Die Verträge sollten Regelungen zu ordentlichen und zu fristlosen Kündigungsmöglichkeiten enthalten, insbesondere zu Kündigungen aus wichtigem Grund wie z.B. die Aufgabe der Durchführung der Gesamtmaßnahme.

- 2.2 Die Gemeinde sollte sicherstellen, dass der Auftragnehmer ihm übertragene Aufgaben nur mit ihrer ausdrücklicher Genehmigung auf Dritte übertragen darf.
- 2.3 Der Auftragnehmer sollte verpflichtet werden, während der Dauer und auch zeitlich unbegrenzt nach Beendigung des Vertragsverhältnisses den gesetzlich vorgeschriebenen Datenschutz und die gebotene Vertraulichkeit zu wahren, personenbezogene Daten nur zu Zwecken der Gesamtmaßnahme zu verwenden und nur an die Gemeinde weiterzugeben sowie Informationen und Unterlagen nur mit Zustimmung oder auf Verlangen der Gemeinde an Dritte herauszugeben.
- 2.4 Der Auftragnehmer sollte verpflichtet werden, nach Beendigung des Vertragsverhältnisses innerhalb einer zu benennenden angemessenen Frist (z.B. 3 Monate) die im Zuge der Wahrnehmung der ihm übertragenen Aufgaben erlangten Pläne, Berichte, Belege, Nachweise und sonstige Unterlagen, die für die Fortführung, den Abschluss und die Abrechnung der Gesamtmaßnahme bei der Gemeinde erforderlich sind, herauszugeben und der Gemeinde innerhalb dieser Frist auch eine ordnungsgemäße und nachprüfbare Schlussabrechnung vorzulegen. Für Sanierungs-/Entwicklungsträger sind insbesondere die §§ 159, 160 und 161 BauGB maßgeblich.

3. Vergütung

- 3.1 Nach § 159 BauGB ist eine angemessene Vergütung festzulegen. Weitergehenden Einschränkungen unterliegen die Vertragsparteien nicht. Leistungen, die dem Leistungsbild der HOAI zuzurechnen sind, sind allerdings nach deren Vergütungsregelungen zu honorieren. Für städtebauliche Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitung einer Gesamtmaßnahme kann ein Honorar entsprechend § 42 HOAI frei vereinbart werden. Im Übrigen erfordert das Gebot der Wirtschaftlichkeit, den Preis im Wettbewerb zu ermitteln. Eine Vergütung ist angemessen, wenn sie mindestens den Unternehmensaufwand einschließlich der leistungsbedingten Auslagen deckt. Dies gilt sowohl hinsichtlich des Umfangs der Vergütung als auch der zeitlichen Abfolge der Fälligkeit.
- 3.2 Eine Honorarvereinbarung mit automatischen Anpassungen an z.B. Tarifvertrags-erhöhungen ist zu vermeiden. Eine solche Regelung ist sehr problematisch. Aufgrund langer Laufzeiten, wechselnder Aufgabenstellungen und wechselndem Arbeitsanfall besteht die Gefahr, dass die gebotene Überschaubarkeit des Auftragsvolumens verloren geht.
- 3.3 Bei der vertraglichen Gestaltung der Vergütung sollte immer eine Vergütung nach Nachweis vorgesehen werden. Die nicht auszuschließenden Unsicherheiten hinsichtlich der Kontinuität und der Intensität der Leistungen bei der Durchführung von Gesamtmaßnahmen können dazu führen, dass eine Vergütung auf Pauschalhonorarbasis nicht die Anforderungen an eine angemessene Vergütung im Sinne des § 159 Abs. 2 BauGB erfüllt. Wird ein Pauschalhonorar vereinbart, ist eine realistische Vorausberechnung des Aufwands notwendig. Trotz des Pau-

schalpreises ist dann vom Auftragnehmer ein permanenter Leistungsnachweis zu fordern, um ggf. zeitnah Anpassungen des Honorars an die Leistungen vornehmen zu können.

- 3.4 Zur Abgeltung von fallbezogenen Beratungsleistungen sollte die Vergütung bis zu einer Höchststundenzahl je Einzelfall oder über eine daraus abgeleitete Fallpauschale vereinbart werden.
- 3.5 Die Höhe von Stundensätzen ist unter Berücksichtigung der jeweiligen besonderen Schwierigkeiten der geforderten Beratung nach § 6 HOAI festzulegen.
- 3.6 Mit den Stundensätzen bzw. den Fallpauschalen zuzüglich der Nebenkosten sollten alle Personalkosten, die sächlichen Kosten einschließlich Fahrt- und Reisekosten und die Gemeinkosten abgegolten sein. Die vereinbarten Nebenkosten sollten 6 v.H. des sich ergebenden Nett honorars nicht übersteigen.
- 3.7 Bei der Abrechnung nach Zeiteinheiten ist vom Auftragnehmer ein nachvollziehbarer, prüffähiger Nachweis über die geleisteten Arbeiten zu fordern.

4. Förderung

- 4.1 Die Förderung von angemessenen Vergütungen für Sanierungs-/Entwicklungs-träger und andere Beauftragte wird durch Obergrenzen begrenzt. Die Obergrenze regelt den Umfang der förderungsfähigen Ausgaben. Sie berühren jedoch nicht das Vertragsverhältnis der Gemeinde mit ihrem Sanierungs-/Entwicklungsträger oder anderen Beauftragten.
- 4.2 Für die Höhe der Förderung gelten ab dem Programmjahr 2004 die mit den Bewil-ligungsbescheiden des Programmjahres 2004 bzw. mit Rundschreiben des Minis-teriums des Innern und für Sport vom 4.1.2005 (Rs.: ISM/SE/2005/02) festgeleg-ten Obergrenzen.

5. Wegfall der Bestätigungspflicht von Sanierungs- und Entwicklungsträgern

- 5.1 Durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau) vom 24.6.2004 (Bundesgesetzblatt Teil I; S.1359 ff.) ist die früher in § 158 BauGB normierte Bestätigungspflicht für Sanierungs- und Entwicklungsträger durch die zuständigen Landesbehörden entfallen. Bestätigungen werden insoweit künftig durch die Landesbehörden nicht mehr erteilt. Für einmal erteilte Bestäti-gungen ist § 43 Abs. 2 VwVfG zu beachten.
- 5.2 Ungeachtet dessen sind gemäß dem Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau – Mustererlass; MinBl. 2004, S. 314) die materiellen Voraussetzungen dieser Tätigkeit unverän-dert. Insoweit müssen seit In-Kraft-Treten des EAG Bau die Gemeinden, die sich eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers bedienen wollen, selbst die Eignung des jeweiligen Sanierungs- oder Entwicklungsträgers vor Vertragsschluss überprü-fen.

- 5.3 Darüber hinaus sind die Gemeinden während der Laufzeit des Vertrages gehalten, regelmäßig zu prüfen, ob die Voraussetzungen des § 158 BauGB weiterhin vorliegen. Aufgrund dessen sollten bei bereits geschlossenen Vertragsverhältnissen zusätzliche Berichtspflichten (z.B. jährliche Vorlage des Prüfberichtes der Geschäftstätigkeit, Mitteilungen über personelle Veränderungen der zur Vertretung berufenen Personen sowie der leitenden Angestellten) vertraglich vereinbart werden.

Die Gemeinden werden gebeten, bestehende Verträge entsprechend zu überprüfen und ggf. auf Änderungen hinzuwirken. Insbesondere das Prüfungsrecht des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz beim Sanierungs-/Entwicklungsträger oder anderen Beauftragten ist sicherzustellen. Dies ist ausdrücklich vertraglich zu regeln.

Im Auftrag



Jürgen Hiller

