



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

An die  
Städte und Gemeinden  
und anderen Maßnahmeträger  
von Stadterneuerungsmaßnahmen

Ministerium des Innern  
und für Sport

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-

- 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 nachprüfbar 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-

- 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