



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

Wallstraße 3
55122 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 1/336/1050 ISM/SE/2007/02	-3651/-3419/-3346	02.03.2007

Städtebauliche Erneuerung

Durchführung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen und Einzelvorhaben

- 1. Leitlinien, Hinweise und Empfehlungen bei Einsatz und Vergütung von Sanierungsträgern und anderen Beauftragten i.S.d. § 157 BauGB bzw. Entwicklungsträgern i.S.d. § 167 BauGB**
- 2. Beachtung vergaberechtlicher Vorschriften**

1. Förderung der Vergütung der Sanierungsträger nach § 157 BauGB

Der Rechnungshof Rheinland-Pfalz hat im Rahmen einer landesweiten Querschnittsprüfung die Verwendung von Mitteln der Städtebaulichen Erneuerung für die Honorierung von Sanierungsträgern und sonstiger Beauftragten geprüft. Es wurden dabei insbesondere Art und Umfang des Einsatzes von Sanierungsträgern, deren Aufgaben, die Auftragserteilung sowie die Gestaltung der Verträge und hierbei insbesondere die Honorarvereinbarungen näher untersucht.

Aus Anlass dieser Prüfung und den Erkenntnissen, die die Bewilligungsbehörde im Rahmen des Vollzugs des Förderprogramms "Städtebauliche Erneuerung" gewonnen hat, werden in Ergänzung des Rundschreibens des Ministeriums vom 5. Januar 2005, Az.: 001/335/1050 ISM/SE/2005/03, über "Leitlinien, Hinweise und Empfehlungen beim Einsatz von Sanierungsträgern und anderen Beauftragten i.S.d. § 157 BauGB bzw. Entwicklungsträgern i.S.d. § 167 BauGB" die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen mit der Bitte um Beachtung gegeben.

1.1. Art und Umfang der Beauftragung

Träger von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind die Gemeinden. (siehe auch Nrn. 8.1.2, 11.2, 12.3 VV-StBauE)

Im Rahmen der Vorbereitung ist es Aufgabe der Gemeinde, Art, Umfang, Inhalte und Anforderungen der anfallenden Sanierungsaufgaben selbst, d.h. ohne die Hinzuziehung von möglichen späteren Auftragnehmern, zutreffend zu prognostizieren und festzulegen, inwieweit eigenes Personal diese Aufgaben bewältigen kann. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass der Umfang der späteren Beauftragung zunimmt, wenn bereits bei der Prognose der anfallenden Aufgaben Sanierungsträger beratend hinzugezogen werden. Je umfangreicher die Beauftragung jedoch ist, desto größer wird das Risiko, dass Weisungs-, Steuerungs-, Kontroll- und Koordinierungsaufgaben der Gemeinde und ihrer Verwaltung nicht mehr im gebotenen Umfang wahrgenommen werden können. Zur Minimierung dieser Risiken muss sanierungsbezogener Sachverstand in der zuständigen Gemeindeverwaltung aufgebaut und vorgehalten werden. Nur so kann die Gemeinde ihrer gesetzlichen Gesamtverantwortung für die Sanierungsmaßnahme gerecht werden.

Allgemeine Sanierungsaufgaben sollte die Gemeinde einem Sanierungs-/Entwicklungsträger nur übertragen, wenn die Sanierung besonderen Sachverstand erfordert, der Umfang der privaten Modernisierungen erheblich ist oder die personelle Besetzung der Verwaltung die Einschaltung eines Beauftragten erfordert. Dies ist insbesondere bei Gemeinden ohne eigene Planungskapazitäten denkbar, die dann zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung städteplanerischen und gestalterischen Sachverstand Dritter in Anspruch nehmen müssen.

1.2 Informations- und Berichtswesen

In den Verträgen mit den Sanierungsträgern ist die Informationspflicht der Sanierungs-/Entwicklungsträger gegenüber den Gemeinden oftmals nur allgemein geregelt. Eine konkrete Vereinbarung von Berichts- und Informationspflichten mit Inhalten, Umfang und Zeitpunkten der Berichtserstattung fehlt. Je größer Umfang und Komplexität der übertragenen Aufgaben sind, um über umso mehr Informationen über die Abwicklung der Sanierung verfügt der Sanierungs-/Entwicklungsträger. Ohne die Hinzuziehung des Sanierungs-/Entwicklungsträgers können die Gemeinden oftmals keine oder nur unzureichende Auskünfte geben. Ansprechpartner für die Bewilligungsbehörde, die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion und den Rechnungshof Rheinland-Pfalz ist aber die Gemeinde. Sie hat daher bei der Beauftragung von Sanierungs-/Entwicklungsträgern und sonstigen Beauftragten vertraglich sicherzustellen, dass sie regelmäßig die notwendigen Informationen über den Stand und Fortgang der Sanierung erhält, um ihre Kontroll- und Steuerungsaufgaben sachgerecht und vollständig wahrnehmen zu können. Form und Umfang der Informations- und Berichtspflichten sind im Sanierungs-/Entwicklungsvertrag zu konkretisieren.

1.3 Auftragserteilung

Nach Teil II Nr. 8.2.5 i.V.m. Nr. 8.3 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO und Teil III/Anlage 3 Nr. 3 und Nr. 9.3 zu § 44 Abs. 1 VV-LHO haben die Gemeinden als Empfänger von Zuwendungen des Landes bei der Vergabe von Aufträgen zur Erfüllung des Zuwendungszwecks die einschlägigen vergaberechtlichen Bestimmungen zu beachten. Leistungen der Sanierungs-/Entwicklungsträger und -berater sind Dienstleistungen i.S.d. Dienstleistungsrichtlinie des Rats der EG, die seit dem 1. Juli 1993 gilt (Richtlinie Nr. 92/50 EWG vom 18. Juni 1992, Abl. Nr. L 209. Nunmehr gelten der Vierte Abschnitt (§§ 97ff.) des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Juli 2005 (BGBl. I S. 2114) i.V.m. der Vergabeordnung - VgV- vom 9. Januar 2001 (BGBl. I S. 110), neugefasst durch Bekanntmachung vom 9. Februar 2003 (BGBl. I S. 169) geändert durch Art. 2 G v. 1. September 2005 (BGBl. I S. 2676) i.V.m. der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) in der Neufassung vom 16 März 2006 (BAnz. 2006 Nr. 91a). Danach sind Dienstleistungen ab einem geschätzten Auftragswert von 211.000 € netto (ab 1.11.2006) europaweit auszuschreiben. Aufgrund des Leistungsumfangs sind daher die an Sanierungs-/Entwicklungsträger zu vergebene Leistungen in der Regel europaweit auszuschreiben.

1.4 Honorarvereinbarung

Nach § 159 Abs. 2 BauGB ist im Sanierungs-/Entwicklungsvertrag eine angemessene Vergütung zu vereinbaren. Eine Vergütung ist angemessen, wenn Vergütung und vereinbarte Gegenleistung bei wirtschaftlicher Betrachtung in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Bei der Angemessenheit der Vergütung sind insbesondere Art, Umfang und Dauer der vom Sanierungs-/Entwicklungsträger zu erbringenden Leistung sowie die Rechtstellung, in der er sie erbringt, zu berücksichtigen. Die Vereinbarung einer nicht angemessenen Vergütung hat die Nichtigkeit des Vertrags in seiner Gesamtheit oder in Teilen zur Folge (vgl. § 1 Abs. 1 LVwVfG i.V.m. § 59 Abs. 1 und Abs. 3 VwVfG i.V.m. §§ 134, 139 BGB).

Einige Gemeinden haben Pauschalpreisvereinbarungen abgeschlossen. Diesen Pauschalpreisvereinbarungen liegt der vom Sanierungs-/Entwicklungsträger kalkulierte Aufwand für die voraussichtlich zu erbringenden Leistungen zugrunde. Die Angemessenheit kann die Gemeinde auch bei Offenlegung der Kalkulationsgrundlagen nicht zuverlässig beurteilen, da aufgrund der Komplexität und der Unwägbarkeiten im Verlauf der Sanierung eine verlässliche Kalkulation des notwendigen Leistungsumfangs für den gesamten Zeitraum nur schwer möglich ist. Pauschalpreise bergen damit für beide Vertragsparteien das Risiko, dass kalkulierter und tatsächlicher Aufwand erheblich voneinander abweichen und die Honorarzahungen nicht leistungsgerecht sind. Solche Vergütungen verstoßen gegen § 159 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeinden haben nach § 93 Abs. 3 GemO die Grundsätze der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu beachten. Deshalb muss die Gemeinde auch während der Laufzeit eines Vertrages die Angemessenheit und die Wirtschaftlichkeit der getroffenen Vereinbarung überprüfen. So verringert sich das Risiko, dass nicht leistungsgerechte Honorare gezahlt werden. Die Gemeinden, die Pauschalpreisvereinbarungen abgeschlossen haben, werden von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion mit der Bitte um Überprüfung der Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit der vereinbarten Vergütung und um entsprechende Stellungnahme angeschrieben. Es ist vorgesehen, dass im Rahmen der verbindlichen jährlichen Zwischenabrechnung (Pflichtvorlage) die betroffenen Gemeinden gleichzeitig dazu Stellung nehmen.

Werden Zeithonorare vereinbart, ist darauf zu achten, dass eine Begrenzung des Zeitaufwands erfolgt, weil anderenfalls kein Anreiz für eine effiziente Leistungserbringung und eine zügige Durchführung der Sanierung besteht. Auch die Vereinbarung von Zeithonoraren birgt für die Gemeinde ein erhebliches Kostenrisiko. Auch hier hat die Gemeinde die erbrachten und berechneten Leistungen zu kontrollieren.

Die mit den Sanierungs-/Entwicklungsträgern vereinbarten Stundensätze sind im Vergleich zu den Honorarsätzen der HOAI oftmals sehr hoch. Einzelne Teilleistungen der Sanierungs-/Entwicklungsträger können den Leistungen der HOAI entsprechen. Der Schwierigkeitsgrad der übrigen den Sanierungs-/Entwicklungsträgern übertragenen Aufgaben ist regelmäßig jedoch nicht höher zu bewerten als der, der Leistungen, für die Architekten und Ingenieure nach der HOAI vergütet werden. Ebenso werden Personalkosten für Schreibkräfte, die bereits in den Stundensätzen der HOAI enthalten sind, von Sanierungs-/Entwicklungsträgern zusätzlich berechnet. Daher sind Teilleistungen der Sanierungs-/Entwicklungsträger, die den Leistungen der HOAI entsprechen, nach der Honorarordnung zu vergüten. Leistungen, deren Umfang und Schwierigkeitsgrad nicht der HOAI entsprechen, sind unterhalb der Mindestsätze der Honorarordnung zu vergüten.

Die Honorierung der Leistungen muss der jeweilig beauftragten Aufgabe entsprechen. Die übertragenen Aufgaben sind konkret zu definieren und zu umschreiben. Bei der Vergütung sollte eine Höchststundenzahl je Einzelfall oder eine daraus abgeleitete Fallpauschale vereinbart werden.