

Datum: 30.03.2015
 Amt: Kämmerei
 Verantwortlich: Steiger, Wolfgang
 Aktenzeichen: 623.22
 Vorgang: GRV 083/2014 GR.-Sitzung -ö.- am 01.07.2014
 GRV 017/2015 GR.-Sitzung -nö.- am 31.01.2015
 GRV 026/2015 GR.-Sitzung -ö.- am 10.02.2015
 GRV 031/2015 GR.-Sitzung -ö.- am 17.03.2015

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Sanierungsmaßnahme "Zentrum Nord"
- Beauftragung der STEG Stadtentwicklung mit der Betreuung von Maßnahmen zur Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet

Gemeinderat	21.04.2015	öffentlich	beschließend
--------------------	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:
 Entwurf Vertrag Beauftragung STEG vom 10.02.2015

Kommunikation:
 Priorität C: Zuständiger Sachbearbeiter handelt eigenverantwortlich und stimmt die Schritte mit dem jeweiligen Amtsleiter ab. Der Amtsleiter entscheidet, ob eine Information an den Bürgermeister, die Gemeinderäte und die Bürgerinnen und Bürger weitergegeben werden muss.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt: Produktgruppe: 5110

Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl Gesamt		

Beschlussvorschlag:

Mit der Betreuung von Maßnahmen zur Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Zentrum-Nord“ nach den Bestimmungen (§§ 157 ff.) des Baugesetzbuches wird die STEG Stadtentwicklung GmbH in Stuttgart zu dem Honorarangebot vom 10.02.2015 beauftragt.

Sachdarstellung:

1. Nachdem die vom Gemeinderat am 17.03.2015 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Zentrum Nord“ nach öffentlicher Bekanntmachung im „Reichenbacher Anzeiger“ am 27.03.2015 rechtskräftig wurde, gilt es nun, mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zu beginnen. Dabei sind verschiedene Maßnahmen zu unterscheiden. Diese sind in den Anlagen zum Vertrag über die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen, der als Anlage zu dieser Gemeinderatsvorlage angefügt ist, ersichtlich.
2. Nach §§ 157 ff BauGB kann sich die Gemeinde zur Erfüllung von Aufgaben, die hier bei der Vorbereitung (im vorliegenden Fall bereits abgeschlossen) oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines nach § 158 BauGB geeigneten und zugelassenen Beauftragten, sogenannter Sanierungsträger, wie bei den abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen III und II sowie Sanierung „Zentrum Süd“ geschehen, bedienen.

Da die abgeschlossenen Sanierungsgebiete III und II sowie Sanierung „Zentrum Süd“ und die Vorbereitenden Untersuchungen für das neue Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ zur vollsten Zufriedenheit der Gemeinde durch die STEG betreut und abgerechnet wurden, erscheint es sinnvoll und zweckdienlich die STEG auch weiterhin mit der Betreuung von Maßnahmen, die zur Erneuerung des Sanierungsgebiets erforderlich sind, auch für die neue Sanierungsmaßnahme zu beauftragen.

Im Gegensatz zu den bisherigen Sanierungsgebieten wird die STEG nicht mehr als Sanierungsträger oder Treuhänder für die Gemeinde Reichenbach an der Fils tätig.

Die STEG hat hierzu am 10.02.2015 der Gemeinde ein Angebot unterbreitet.

Darin wird vorgeschlagen, einen für Sanierungsmaßnahmen üblichen Betreuungsvertrag über die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen auf der Grundlage des Mustervertrages der Kommunalen Spitzenverbände, ergänzt um örtliche Besonderheiten, abzuschließen.

In dem Entwurf der Beauftragung sind das konkrete Leistungsbild und die Regelungen in Bezug auf die Vergütung enthalten. Aufgrund des Datenschutzes sind in den Anlagen 5 -7 die Vergütungssätze in der Vorlage nicht enthalten.

Das Leistungsbild gliedert sich in sieben Hauptbereiche, nämlich

1. Allgemeine Beratung und Betreuung der Gemeinde bei Erneuerungsmaßnahmen

Die Steg übernimmt die Planung und Steuerung des Ablaufs der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme (vgl. Anlage 1, Teil A).

2. Städtebauliche und planerische Beratung und Betreuung der Gemeinde bei Erneuerungsmaßnahmen

Die Steg übernimmt die erforderliche städtebauliche Beratung und Koordination aller im Sanierungsgebiet anstehenden Planungs- und Bauaufgaben in Abstimmung mit der Gemeinde (vgl. Anlage 1, Teil B).

3. Finanzielle Abwicklung der Erneuerungsmaßnahmen

Die STEG übernimmt die Beratung der Gemeinde zur finanziellen Abwicklung. Sie erfasst alle mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zusammenhängenden Einnahmen und Ausgaben und erstellt Auszahlungsanträge und Zwischennachweise. Ferner erstellt die Steg Kosten- und Finanzierungsübersichten sowie die jeweiligen Jahresabschlüsse; Sachstandsberichte und Abrechnung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme (vgl. Anlage 2). Die Auszahlungen bzw. Einzahlungen erfolgen über die Gemeindekasse.

4. Beratung und Betreuung von privaten Erneuerungs- und Neubaumaßnahmen

Dazu gehört die Beratung und Betreuung in vier Stufen. Diese beinhalten die Beratung der Eigentümer und Erhebung des Gebäudezustandes, die Vorbereitung einer Erneuerungsmaßnahme/Neubaumaßnahme, Vorbereitung und Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung und Abwicklung und Abrechnung einer Erneuerungsmaßnahme/Neubaumaßnahme (vgl. Anlage 3.1 und 3.2).

5. Beratung und Betreuung von kommunalen Erneuerungsmaßnahmen/ Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Steg führt die Beratung der Gemeinde durch und bereitet die Erneuerungsmaßnahme vor (vgl. Anlage 3.3).

6. Beratung und Betreuung von privaten Ordnungsmaßnahmen

Dies umfasst die Beratung und Betreuung in vier Stufen mit Beratung der Eigentümer, die Vorbereitung der Ordnungsmaßnahme, Vorbereitung und Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung und Abwicklung und Abrechnung der Ordnungsmaßnahme (vgl. Anlage 4.1).

7. Beratung und Betreuung von kommunalen Ordnungsmaßnahmen (Grunderwerb, und Erschließung)

In Anlage 4.2 und 4.3 sind die Leistungen der STEG für die Tätigkeiten beim kommunalen Grunderwerb und bei kommunalen Erschließungsmaßnahmen aufgeführt. Beim Grunderwerb sind dies Beratung und Gespräche mit den Eigentümern, Vorbereitung des Grunderwerbs, Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung sowie Abwicklung und Abrechnung eines Grunderwerbs.

Bei den kommunalen Erschließungsanlagen umfasst das Leistungsbild die Grundlagenermittlung, Ermittlung der Förderobergrenze; Abstimmung/evtl. Verträge und die Abrechnung.

3. Vertrag :

Der Systematik des Vertrages bzw. der Honorierung entspricht es, dass die Gemeinde nicht bei Beginn der Maßnahme den gesamten Grunderwerb oder die gesamten Modernisierungsmaßnahmen an die STEG weitergibt, sondern ein fallbezogener Auftrag erforderlich ist (bezüglich Gebäude oder Grundstück). Insoweit handelt es sich bei dem abzuschließenden Vertrag um einen Rahmenvertrag, der eine Regelung für den Fall der Einzelbeauftragung trifft.

Der Vertrag wird für ein Jahr abgeschlossen und verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern nicht ein Vertragspartner 3 Monate vor Ablauf kündigt. Für die Praxis bedeutet dies, dass sich die Gemeinde nicht für die nächsten 5 - 10 Jahre an einen Sanierungsträger mit dem vollen Leistungsbild bindet, sondern je nach den Erfahrungen, die sie im Verlaufe des Verfahrens sammelt, sowie dem aktuellen Stand der Sanierung, den Auftrag entsprechend anpassen bzw. ändern kann.

Die langjährige Erfahrung der STEG und der Gemeinde hat gezeigt, dass es sinnvoll und notwendig ist, den Sanierungsträger zu Beginn entsprechend dem Entwurf mit dem gesamten Leistungsbild zu beauftragen.

4. Honorar:

Im Entwurf ist kein Gesamtpauschalhonorar angesetzt, sondern in einzelne Arbeitsvorgänge aufgegliedert. Das Honorar wird dadurch insgesamt transparenter, mehr auf die eigentlichen Sanierungsdurchführungsmaßnahmen ausgerichtet und mehr erfolgsbezogen. Die aufgeschlüsselten Phasen 1 - 4 bei Grunderwerb und Modernisierung werden gebäude- bzw. grundstücksbezogen von der Gemeinde in Auftrag gegeben und nach Abwicklung honoriert. Nach Auffassung der STEG und der Verwaltung stellt eine Vergütung nach Zeitaufwand die für die Gemeinde schlechteste Lösung dar, da der Zeitaufwand in den meisten Bereichen (Gespräche mit den Beteiligten) nicht kontrolliert werden kann. Mit dem vorgeschlagenen Modell wurden im Sanierungsgebiet „Zentrum Süd“ sehr gute Erfahrungen gemacht. STEG und Verwaltung halten daher die vorgeschlagenen Pauschbeträge für einzelne Arbeitsbereiche für die wirtschaftlichste und für beide Vertragspartner fairste Möglichkeit der Honorierung.

Die Vergütung für alle durch die STEG zu erbringenden Leistungen richtet sich nach den Anlagen 5-7 des Vertrags.

Die Vergütung ist in jährlichen Teilbeträgen nach dem Stand der erbrachten Leistungen fällig. In den Pauschalvergütungssätzen sind die üblichen Nebenkosten für die Teilnahme an Sitzungen, Reisekosten, Porto und Telefon enthalten. Besondere Nebenkosten (Auslagen an Dritte) wie Lichtpausen, andere Vervielfältigungen, Druckkosten usw. werden auf Nachweis von der Gemeinde erstattet.

Eine Anpassung der Vergütung erfolgt auf der Grundlage von Tarifierhöhungen des öffentlichen Dienstes von Baden Württemberg und kann erstmals 2017 erfolgen.

Die Vergütungen schließen die jeweilige gesetzliche Mehrwertsteuer nicht ein.

Beauftragt die STEG auf Verlangen der Gemeinde Sonderfachleute für Leistungen, die nicht bereits in der Vergütung nach § 2 berücksichtigt sind, so ist dafür mit der STEG eine besondere Vergütung zu vereinbaren.

Sollte sich aufgrund der vom Sanierungsträger geführten Aufzeichnungen und Unterlagen ergeben, dass die nach § 2 gezahlte Vergütung in erkennbarem Missverhältnis zu dem notwendigen Unternehmensaufwand steht, so sollen die Vertragspartner die Vergütungsregelung nochmals überprüfen und einen billigen Ausgleich herbeiführen.