



Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/032/2020

öffentlich

**Datum:** 09.06.2020

**Produkt:** 60200 Informelle räumliche  
Planung / Stadtentwicklungsplanung

**Stadtentwicklung**

*Auskunft erteilt:* Hütten, Klaus

**Beratungsfolge:**

<b><u>Datum:</u></b>	<b><u>Gremium:</u></b>
02.07.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung
13.07.2020	Verwaltungsausschuss

**Sachbetreff:**

**Sanierungsgebiet "Innenstadt"**

**Einleitung eines Vergabeverfahrens**

**Vergabe der Sanierungsträgerleistungen**

**Finanzielle Auswirkungen:**

- Keine                       Mittelbedarf < 10.000 € u. planmäßig verfügbar
- Mittelbedarf > 10.000 € (s. Anlage Finanzierung)
- Teilauftrag für eine beschlossene Gesamtmaßnahme; der festgelegte  
Finanzrahmen wird nicht überschritten (daher ohne Anlage Finanzierung)
- \_\_\_\_\_

**Beschlussvorschlag:**

Für das Projekt Sanierungsgebiet „Innenstadt“ wird die Durchführung des Vergabeverfahrens zur Ermittlung eines Sanierungsträgers gem. § 157 BauGB beschlossen.

Es soll ein offenes Verfahren gem. § 15 Vergabeverordnung durchgeführt werden.

## **Sachdarstellung:**

### **Ausgangslage**

Die Stadt Nienburg/Weser beabsichtigt, für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Sanierungsträgerleistungen zu vergeben.

In dem von der Stadt Nienburg/Weser am 24.04.2018 beschlossenen „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK) sind städtebauliche Missstände in Form von Substanz- und Funktionsmängeln festgestellt worden. Der Schwerpunkt der Sanierung liegt auf einer städtebaulichen und funktionalen Weiterentwicklung der Nienburger Innenstadt. Dabei sollen auch die baulichen Strukturen und die sozialräumlichen Infrastrukturen im Kontext der demografischen Entwicklung angepasst werden. Die Gestaltung, Aufwertung und Ertüchtigung des Gebietes stellt eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben der Stadt Nienburg/Weser dar, um die Attraktivität der Stadt für Bewohner, Kunden, Anbieter und Gäste zu sichern und weiter zu erhöhen.

Es soll eine Stärkung der Nienburger Altstadt erreicht werden. Ziel ist es, die städtebaulichen Missstände und funktionalen Defizite zu beseitigen, zu reduzieren, die Wohn- und Infrastrukturangebote sowie die lokale Ökonomie zu stabilisieren, ein zeitgemäßes Verkehrskonzept für den Innenstadtbereich zu entwickeln, die grüne Infrastruktur aufzuwerten und den Klimaschutz zu stärken.

Die Stadt Nienburg/Weser wurde zum Programmjahr 2019 mit dem Fördergebiet „Innenstadt“ in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“ aufgenommen. Die Städtebauförderungsmittel wurden für 2019 in Höhe von 2.100.000 € festgesetzt (incl. Eigenanteil der Stadt Nienburg/Weser in Höhe von 700.000 €). Ein gleicher Betrag wurde für 2020 beim zuständigen Niedersächsischen Ministerium beantragt. Dabei handelt es sich um eine Drittel-Förderung von Bund, Land und Kommune.

Die Festlegung des Sanierungsgebietes mittels Satzung gemäß § 142 BauGB für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ wurde durch den Rat in seiner Sitzung am 17.12.2019 beschlossen (Vorlagen-Nr. 6/091/2019).

Für die Durchführung und den Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sowie der fiskalischen Abwicklung, ist der Einsatz eines treuhänderischen Sanierungsträgers vorgesehen. Die Verwaltung geht zunächst von einer Laufzeit der Gesamtmaßnahme von 15 Jahren aus, wobei empfohlen wird, einen Vertrag über die Sanierungsträgerschaft zunächst für einen Zeitraum von rund vier Jahren mit Verlängerungsoption abzuschließen. (vergl. Vorlagen-Nr. 6/091/2019 – Beschluss über Durchführungszeitraum der Sanierungsmaßnahme).

### **Vergabeverfahren**

Die Leistungen eines Sanierungsträgers für die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ im Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sind als freiberufliche Leistungen in einem förmlichen Vergabeverfahren nach VgV (Vergabeverordnung) zu vergeben, da die erwartete Vergütung den aktuellen maßgeblichen EU-Schwellenwert von 214.000,- € (netto) überschreitet.

Es ist vorgesehen ein offenes Verfahren gem. § 15 VgV durchzuführen. Vorteil dieses Verfahrens ist, dass es im Vergleich zu üblichen zweistufigen Verfahren lediglich 2-3 Monate in Anspruch nimmt. (Verfahren gem. § 17 VgV ca. 5-6 Monate). Zwar ist eine

Reduzierung des Bieterkreises hierbei nicht möglich, jedoch ist aufgrund der Marktlage und der Spezifität der Leistung allerdings nicht von einer großen Anzahl Bewerbungen auszugehen.

Weiterhin ist eine Verhandlung des Angebotes im Verfahren gem. § 15 VgV nicht möglich. Üblicherweise erfolgt aber im Rahmen der Vergabe von Sanierungsträgerleistungen kein richtiger Preiswettbewerb, da die förderfähigen Kosten für die Sanierungsträgerleistungen nach der Städtebauförderrichtlinie vorgegeben sind und einer Kappungsgrenze unterliegen (vgl. Anlage 3 - Kosten- und Finanzierungsübersicht - Förderfähige Kosten gem. StBauF, Stand: 26.03.2020). Man kann zwar einen Wettbewerb um Stundensätze durchführen; das macht jedoch keinen Sinn, wenn nicht die konkreten Leistungen und damit der zeitliche Aufwand konkretisiert werden. Die konkreten Leistungen können aber noch nicht abschließend bestimmt werden, da sich die Maßnahmen erst im Rahmen des Projektes entwickeln. Im Hinblick auf den Preis ist damit kein großes Verhandlungspotenzial zu erwarten. Auch die Vertragsbedingungen werden vorgegeben, so dass ein Verhandlungsbedarf auch hier nicht besteht.

Insofern gilt es in erster Linie die Qualität der Sanierungsträgerleistung durch das Vergabeverfahren zu ermitteln.

Zwischenzeitlich wurden die Vergabeunterlagen für das Verfahren erstellt. Die wesentlichen Informationen sind in der "Aufforderung zur Angebotsabgabe" (Anlage 1 – Aufforderung zur Angebotsabgabe), die dieser Vorlage beigefügt wurde zu, entnehmen. Insbesondere die Wertungskriterien werden dort verankert.

Bei der Auswahl des Sanierungsträgers sollte sich die Stadt bei den Auswahlkriterien neben Eignungsanforderungen des § 158 BauGB nach der Erfahrung und Qualifikation des Sanierungsträgers, den personellen Kompetenzen der Projektleiter und Sachbearbeiter und den Vergütungskosten richten und hierfür Stundensatz- und Honorareinschätzungen abfordern, was im beigefügten Leistungsbild auch so berücksichtigt ist.

Nach Zuschlagserteilung für einen Sanierungsträger, wird ein entsprechender Treuhändervertrag zwischen diesem und der Stadt abgeschlossen. Ein entsprechender Entwurf hierüber ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 2 beigefügt.

## **Finanzierung**

Die Leistungen des Sanierungsträgers sind gem. Städtebauförderrichtlinie förderfähig. Im Rahmen der Förderanträge wurden diese Kosten angemeldet. In den bisherigen Förderanträgen wurden 100.000,00 € für diese Leistungen p.a. angesetzt. Entsprechende Finanzmittel für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wurden im Haushalt 2019/2020 bereitgestellt und sind in der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehen.

Eine Übersicht der Kosten- und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme ist in Anlage 3 - *Kosten- und Finanzierungsübersicht - Förderfähige Kosten gem. StBauF, Stand: 26.03.2020* beigefügt. Unter der *Position 6 - Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte*- werden 840.447,00 € für die Gesamtlaufzeit der Sanierungsmaßnahme ausgewiesen. Dieser Betrag der Trägervergütung ist bis zu einer Höhe von 6 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme ohne Grunderwerb förderungsfähig. Betrachtet man die projektierte Gesamtlaufzeit der Sanierung (15 Jahre) so sind durchschnittlich 56.000 € p.a. für die Leistungen vorgesehen. Die jährlichen Vergütungen hängen von Art und Umfang der Einzelmaßnahmen ab und können nur grob geschätzt werden. Da ein Teil der Arbeiten weiterhin von der Verwaltung erledigt werden kann und aufgrund von Erfahrungswerten anderer Kommunen, wird von einer Trägervergütung von 30.000 bis 80.000 Euro pro Haushaltsjahr ausgegangen. Vor diesem Hintergrund wird der Bedarf im Jahr 2020 mit 60.000 € dargestellt.

Für die Jahre 2021 und 2022 werden 80.000 € unterstellt, da dann wesentliche Projekte der Sanierung in Bearbeitung sein sollen.

Der Sanierungsträgervertrag soll dabei zunächst für einen befristeten Zeitraum abgeschlossen werden und mit einer Option zur Verlängerung versehen werden. Zunächst ist eine Laufzeit bis zum 31.12.2023 vorgesehen.

Nähere Informationen sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Vergabeunterlage „Aufforderung zur Angebotsabgabe“ (Entwurf)

Anlage 2: Vertrag „Sanierungsträgerleistungen“ (Entwurf)

Anlage 3: Kosten- und Finanzierungsübersicht, Förderfähige Kosten, Stand: 26.03.2020

## Finanzierung

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

---

<input type="checkbox"/>	im <b>Ergebnishaushalt</b>	Produkt:	Konto:	
		<input type="checkbox"/> Sondermaßnahme	<input type="checkbox"/> Rückstellung	
	Haushaltsjahre:			
	Ansätze des o. a. Produktkontos			_____ €
<input type="checkbox"/>	Aufwand i. H. v.	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> lfd.	_____ €
<input type="checkbox"/>	Ertrag i. H. v.	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> lfd.	_____ €

---

<input checked="" type="checkbox"/>	im <b>Finanzhaushalt</b>	Produkt: 60200	Konto: 004000/781800	
		Invest.-Nr.: 60200007		
	Haushaltsjahre:	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
	Planwerte der Investitionsposition	<u>2.100.000</u>	<u>2.100.000</u>	<u>2.100.000</u> €
<input checked="" type="checkbox"/>	Auszahlungen i. H. v. (infolge <u>dieser</u> Vorlage)	<u>60.000</u>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u> €
<input checked="" type="checkbox"/>	Einzahlungen i. H. v.	<u>40.000</u>	<u>53.300</u>	<u>53.300</u> €
<input type="checkbox"/>	Die investive Maßnahme übersteigt das Volumen von 500.000,- Euro und erfordert eine Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenberechnung; die Maßnahme liegt unter 500.000,-Euro und erfordert eine Folgekostenberechnung (s. nachstehenden Absatz)			
<input type="checkbox"/>	Der Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenvergleich bzw. die Folgekostenberechnung nach § 12 KomHKVO ist beigelegt.			

---

<input type="checkbox"/>	Es entstehen <b>Folgekosten</b> für	Abschreibungen	€
		Zinsen	€
			€
			€
			€
		<b>Gesamt</b>	_____ €
<input type="checkbox"/>	Es entsteht außerordentlicher Aufwand in Höhe von		€
<input type="checkbox"/>			€

---

### Hinweise:

- Deckungsmittel stehen beim o. a. Produkt, Kontonr. \_\_\_\_\_ zur Verfügung
  - Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Budgets/Deckungskreises
  - Deckungsvorschlag: Produktkonto \_\_\_\_\_
  - Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
- 

Aufgestellt: 09.06.2020, Hütten  
Datum, Name