

**BU Nr. 191/2020****Auswahl eines Sanierungsträgers zur Durchführung des Sanierungsverfahrens
"Ortsmitte Endersbach II"
- Vorstellung der Angebote und Empfehlung zur Auswahl eines
Sanierungsträgers für die Durchführung des Sanierungsverfahrens**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	17.09.2020	öffentlich
Gemeinderat	01.10.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Beauftragung der STEG als Sanierungsträger für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach II“

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	ca. 24.000 Euro/Jahr
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	Ansatz: 1.280.000 Euro Verfügbar wegen Mittelverschiebung: ca. 389.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	389
Produkt:	51.10.0900 – Sanierung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	203 – Ortsmitte Endersbach
Produktsachkonto:	78720000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

- 2.1 Bestandsanalyse und Situationsbewertung
- 2.2 Grundsätze und Leitbilder
- 3.5 Ortszentren
- 4.2 Ortsmitte Endersbach
- 4.5 Einzelhandelsqualität stärken

Verfasser:

21.08.2020, Stadtplanungsamt, Folk

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	07.09.2020
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	26.08.2020
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	26.08.2020

Sachverhalt:

Die Vorbereitende Untersuchung durch die STEG Stuttgart hat ergeben, dass in der Ortsmitte von Endersbach städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. Das Untersuchungsgebiet „Endersbach Ortsmitte II“ hat eine Größe von ca. 6,38 ha. Es bezieht sich überwiegend auf den Bereich der Strümpfelbacher Straße und umfasst südöstlich davon den historischen Ortskern mit Müllergasse, Kornstraße, Pflaster und Im Biegel sowie den Bereich zwischen dem Viadukt und der Bundesstraße 29 im Norden.

Mit dem Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 09.04.2019 wurde die Stadt Weinstadt mit dem Gebiet „Endersbach Ortsmitte II“ in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) aufgenommen. Mit Bescheid vom 17.03.2020 wurde ein Wechsel in das neue Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ (LZP) vollzogen. Die finanzielle Zuwendung beträgt derzeit 900.000 €, der Förderrahmen 1.500.000 €.

Die Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wurde am 23.07.2020 vom Gemeinderat beschlossen und wird dem Gemeinderat aufgrund einer Abänderung der Sanierungsgebietsabgrenzung am 17.09.2020 bzw. 01.10.2020 erneut zum Beschluss vorgelegt. Für die weitere Abwicklung der Sanierungsmaßnahme benötigt die Stadt Weinstadt einen externen Sanierungsträger. Zur Auswahl eines passenden Sanierungsträgers wurden die STEG Stuttgart, die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) sowie die Kommunalentwicklung (KE) angeschrieben und zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Inhalt der Ausschreibung waren eine ausführliche Leistungsbeschreibung und Preisblätter zur Angabe von Pauschalvergütungssätzen zur besseren Vergleichbarkeit der einzelnen Angebote.

Nachdem die Sanierungsträger ein Angebot abgegeben hatten, wurden die Angebote vom Stadtplanungsamt eingehend geprüft und gegenübergestellt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass sowohl die STEG als auch die Wüstenrot alle geforderten Leistungen erbringen können und an einer Beauftragung durch die Stadt Weinstadt interessiert sind. Einzig die Kommunalentwicklung gibt ein insgesamt weniger ausführliches Angebot ab, aus dem nicht alle Anforderungen aus der Ausschreibung ablesbar sind. Die Kommunalentwicklung schlägt zudem eine Vergütung im Rahmen eines Stundensatzmodells vor und gibt kein alternatives Angebot zu den geforderten Pauschalvergütungssätzen ab. Das Stundensatzmodell erschwert eine vorausschauende Planung der Kosten während des langjährigen Sanierungsverfahrens aufgrund der ungewissen Anzahl privater Maßnahmen und der benötigten allgemeinen sowie finanziellen Betreuung während der Sanierung. Aus den genannten Gründen war kein Vergleich des Angebotes der KE mit den Angeboten der STEG und Wüstenrot möglich, sodass das Stadtplanungsamt von einer Beauftragung der KE abrät.

Die Angebote der STEG und der WHS unterscheiden sich in der Art der angebotenen Leistungen nur minimal. Das Sanierungsteam der STEG ist im Rahmen der bisherigen Beauftragung für die Betreuung des Sanierungsgebietes eingesetzt und bereits seit vielen Jahren bei der Stadt Weinstadt bekannt. Die Vorbereitende Untersuchung und alle weiteren Verfahrensschritte wurden durch dieses Team erbracht. Von der WHS wurde hingegen noch kein Projektteam in den Unterlagen benannt. Bei einer Beauftragung der WHS ist folglich eine Einarbeitung in den Verfahrensstand und eine Projektübergabe notwendig.

Als Ausgangswert für die Beurteilung der Angebote kann die jährliche Pauschalvergütung (allgemeine Beratung und finanzielle Abwicklung) herangezogen werden. Diese beträgt bei der STEG rund 11.000 Euro und bei der WHS rund 13.000 Euro. Bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 10 Jahren ergibt dies eine Differenz von ca. 22.500 Euro.

Beide Sanierungsträger können zudem die in der Ausschreibung geforderte transparente

und digitale Sanierungsbuchhaltung bereitstellen. Für den jeweiligen passwortgeschützten Onlinezugang ist eine jährliche Pauschalgebühr zu entrichten. Diese beträgt bei der STEG 480 Euro pro Jahr und bei der WHS 2.000 Euro pro Jahr. Die laufenden Kosten pro Jahr sind demnach bei der STEG deutlich geringer. Die Sanierungsbuchhaltung ist ein wesentlicher Bestandteil zur Steuerung und Finanzierung eines komplexen Sanierungsverfahrens und daher von großer Bedeutung bei der Auswahl eines Sanierungsträgers.

Die ebenfalls geforderte Einzelprojektauswertung zu geförderten und aussagekräftigen Beispielprojekten während der Sanierung wird von beiden Sanierungsträgern angeboten. Bei der STEG sind 1.800 Euro pro Fall und bei der WHS 540 Euro pro Fall anzusetzen. Wann eine Einzelprojektauswertung durchgeführt wird, entscheidet die Stadtverwaltung je nach Bedarf. Im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit weisen die Angebote weitere preisliche Unterschiede auf. Sanierungsverfahren sind in erster Linie auf individuelle Beratungen und Förderungen von privaten und öffentlichen Maßnahmen ausgelegt. Da sich die Öffentlichkeitsarbeit in der Regel auf ausgewählte Abendveranstaltungen (z.B. Auftakt, Workshop, Zwischenbericht, Abschluss) eingrenzen lässt und diese in einem Zeitraum von rund 10 Jahren stattfinden, ist dieser Kostenpunkt nicht maßgeblich.

Im Wesentlichen unterscheiden sich die vorgelegten Angebote bei den Fallpauschalen bei der Vorbereitung und Abwicklung der anfallenden Maßnahmen während der Sanierung. Dabei liegt die WHS bei den Maßnahmenpaketen „private Baumaßnahmen“, „kommunale Ordnungsmaßnahmen“ und „Gründerwerb/Reprivatisierung“ durchschnittlich 2.000 Euro bis 3.000 Euro pro Fall unter dem Angebot der STEG. Die Anzahl an privaten Maßnahmen lässt sich zu Beginn der Sanierung nur schwer kalkulieren, während die kommunalen Maßnahmen sich hauptsächlich auf die bereits vorgestellte Neugestaltung der Strümpfelbacher Straße beziehen werden. Im Bereich der kommunalen Baumaßnahmen und der privaten Ordnungsmaßnahmen sind nur marginale Abweichungen festzustellen.

Zusammenfassende Erklärung

Auf Grundlage der Erfahrungen und Auswertungen der bisherigen Sanierungsgebiete in der Stadt Weinstadt, insbesondere der ersten Sanierung der Ortsmitte Endersbach und der Ortsmitte Beutelsbach, wurde eine Hochrechnung der beiden Angebote erstellt. Als Laufzeit des Sanierungsverfahrens wurden 10 Jahre, als der vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg angestrebte Förderzeitraum, angesetzt. In der direkten Gegenüberstellung liegt die STEG mit rund 240.000 Euro auf 10 Jahre gerechnet ca. 10.000 Euro unter dem Angebot der WHS mit rund 250.000 Euro.

Die höheren Fallpauschalen im Angebot der STEG können durch geringere Fixkosten pro Jahr ausgeglichen werden, wie die Berechnung bei einer Laufzeit von 10 Jahren zeigt. Der so entstehende Puffer bietet eine höhere Sicherheit für die Stadt Weinstadt bei der langjährigen Umsetzung der Sanierung. Ferner kann die Zahl der privaten Maßnahmen während eines Sanierungsverfahrens über die einzelnen Jahre hinweg stark schwanken, sodass die Stadt in den Zeiträumen mit geringeren Sanierungsraten laufende Kosten gegenüber dem Angebot der WHS einspart.

Die STEG kann durch ihre langjährige Erfahrung in Weinstadt und die gute Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung zusätzlich punkten. Nicht außer Betracht zu lassen ist die Tatsache, dass die bisherigen Untersuchungen und Vorbereitungen für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Endersbach II“ ebenfalls durch die STEG erfolgten und eine nahtlose Aufnahme der Arbeit möglich ist. Im Rahmen der Förderung durch das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ (LZP) werden die anfallenden Kosten für einen Sanierungsträger zu 60 % durch die genehmigten Fördermittel abgedeckt. Somit sind lediglich 40 % der Kosten von der Kommune selbst zu tragen.

		STEG	WÜSTENROT
Jährliche Pauschalvergütung	pro Jahr	10.800 Euro	13.046 Euro
	nach 10 Jahren	108.000 Euro	130.460 Euro
Sanierungsbuchhaltung	pro Jahr	480 Euro	2.000 Euro
	nach 10 Jahren	4.800 Euro	20.000 Euro
Fallpauschalen (basierend auf Erfahrungswerten)			
Private Baumaßnahmen	nach 10 Jahren	51.250 Euro	42.400 Euro
Kommunale Baumaßnahmen	nach 10 Jahren	7.900 Euro	7.000 Euro
Private Ordnungsmaßnahmen	nach 10 Jahren	30.800 Euro	30.400 Euro
Kommunale Ordnungsmaßnahmen	nach 10 Jahren	11.000 Euro	7.000 Euro
Grunderwerb, Reprivatisierung	nach 10 Jahren	12.700 Euro	7.280 Euro
Beteiligung, Evaluation	nach 10 Jahren	13.100 Euro	5.080 Euro
Gesamtkosten	nach 10 Jahren	ca. 239.550 Euro	ca. 249.620 Euro
	pro Jahr	ca. 23.955 Euro	ca. 24.962 Euro

Aus diesen Gründen spricht die Verwaltung eine Empfehlung für die Weiterbeauftragung der STEG als Sanierungsträger zur Durchführung des Sanierungsverfahrens „Ortsmitte Endersbach II“ aus.