

**Drucksache GR 067 / 2020**

Heidenheim, 09.07.2020  
Liegenschaften  
Kurz, Petra

**I. Vorlage an:**

Gemeinderat

23.07.2020

beschließend

öffentlich

Tagesordnungspunkt:

**Sanierungsgebiet "Innenstadt/Rathaus"  
- Beauftragung eines Sanierungsträgers -**

Anlagen:

---

**II. Beschlussantrag:**

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) wird mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB und, im Falle der Festlegung des Gebiets als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, mit der Betreuung der Sanierungsmaßnahme beauftragt.

### **III. Sachdarstellung und Begründung:**

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.06.2020 wurden für das Gebiet „Innenstadt/Rathaus“ die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB eingeleitet. Die Verwaltung wurde beauftragt, Angebote von Sanierungsträgern zur personellen Unterstützung bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und, im Falle der förmlichen Festlegung des Gebiets als Sanierungsgebiet, auch bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme einzuholen.

Es wurden drei Sanierungsträger zur Abgabe eines Angebots aufgefordert.

#### Vorbereitende Untersuchungen

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) hat die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zu einem Pauschalpreis von 15.015 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer angeboten. Ein Anbieter hat ein Angebot mit einer Grundpauschale und zusätzlichen optionalen Leistungen nach Stundensätzen angeboten, die im Angebot der WHS bereits inkludiert sind. Der Anfall der optionalen Leistungen wurde geschätzt. Danach ist die WHS die günstigere Anbieterin. Der dritte Anbieter hat kein Pauschalangebot abgegeben, sondern rechnet nach Stunden ab. Ein Vergleich ist daher nicht möglich.

#### Durchführung

Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wurden von zwei Anbietern Angebote auf Stundenbasis vorgelegt. Der dritte Anbieter rechnet nach Pauschalen ab. Ein Vergleich der Angebote ist daher nur bedingt möglich. Die WHS und der Anbieter, der Pauschalen angeboten hat, wurden auf 2 verschiedene Arten verglichen, der dritte Anbieter scheidet aufgrund der Höhe des Stundensatzes aus. Zum einen wurden die pauschalen Leistungen auf eine vergleichbare Stundenbasis umgerechnet. Hier zeigt sich, dass die WHS in Einzelpositionen (z. B. Beratung und Betreuung von privaten Erneuerungsmaßnahmen) die günstigste Bieterin (ca. 9 % unter dem Angebot des Mitbieters) ist. In anderen Einzelpositionen (z. B. Teilnahme an Besprechungen) liegt die WHS ca. 10 % über dem Angebot des Mitbieters. Zum anderen wurden die im Sanierungsgebiet „Oststadt“ bis 30.06.2020 angefallenen Ausgaben mit den Pauschalsätzen hochgerechnet und mit den tatsächlichen, nach Stundenbasis abgerechneten Kosten der WHS im Sanierungsgebiet „Oststadt“ verglichen. Hier liegt die WHS ca. 14 % über dem Angebot des Mitbieters. Allerdings wurden von der WHS auch Leistungen erbracht (z. B. Besetzung des Stadtteilbüros), die in den Pauschalen nicht enthalten sind und auch bei dem Mitbieter gesondert zu vergüten wären.

#### Weitere Beurteilungskriterien

Neben der Wirtschaftlichkeit des Angebots sind die Erfahrungen mit Stadterneuerungsgebieten vergleichbarer Aufgabenstellung, die Qualifikation der Projektarbeiter sowie die kurzfristige Erreichbarkeit wesentliche Auswahlkriterien. Alle Anbieter legten entsprechende Referenzen vor.

Die WHS war bereits als Sanierungsträger in den Sozialen Stadt Gebieten „Voithsiedlung“ und „Wilhelmstraße/Kastorstraße“ tätig. Beide Gebiete wurden erfolgreich durchgeführt und abgeschlossen. Zurzeit betreut die WHS die Gebiete „SSP Oststadt“ und „SUW Schnaitheim-Hagen“. Die bisher mit der WHS gemachten Erfahrungen sind durchweg positiv. Die guten Ortskenntnisse und die bereits vorhandenen persönlichen Kontakte zu den Inhabern von Schlüsselpositionen in Heidenheim wirken sich ebenfalls positiv aus. Durch die in den aktuellen Sanierungsgebieten regelmäßig stattfindenden Besprechungen ergeben sich weitere Synergieeffekte.

Der Anbieter mit den Pauschalpreisen ist in Einzelpositionen günstiger als die WHS. Die Erfahrung aus den vergangenen und laufenden Sanierungsgebieten zeigt aber, dass diese Pauschalen auf Dauer zu niedrig angesetzt sind. Es ist daher zu erwarten, dass die Pauschalen nach einiger Zeit angehoben werden. Der Anbieter behält sich dies vor.

Wir schlagen daher vor, die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB sowie, im Falle einer förmlichen Festlegung des Gebiets als Sanierungsgebiet, auch mit der Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen zu beauftragen.

Die Kosten für den Sanierungsträger werden vom Land mit 60 % gefördert, so dass von der Stadt nur 40 % der Kosten zu tragen sind.

Die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme dauert in der Regel 8 – 10 Jahre. Über die Höhe der finanziellen Auswirkungen können daher keine Angaben gemacht werden.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'B' followed by a series of loops and a final vertical stroke.

Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister