

Leistungs- und Kostenangebot

**Städtebauliche Leistungen**

**für die Erarbeitung einer kommunalen Richtlinie**

**zur sozialgerechten Baulandentwicklung**

**in der Stadt Werneuchen**

**SR • Stadt- und Regionalplanung**

Dipl.-Ing. Sebastian Rhode

freischaffender Stadtplaner AKB

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030 - 2977 6473, E-Mail: [mail@sr-planung.de](mailto:mail@sr-planung.de)

[www.sr-planung.de](http://www.sr-planung.de)

Berlin, 16. April 2018

## 1. Aufgabenstellung

*Durch die kommunale Bauleitplanung werden im Regelfall neue Baurechte geschaffen, mit denen erhebliche Bodenwertsteigerungen einhergehen können. Dieser Wertsteigerung stehen aber auch Kosten gegenüber, die sich aus der Baulandentwicklung ergeben: Dazu gehören Planungskosten, Erschließungskosten, umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen und Kosten für soziale Infrastruktur. Ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente müssten viele dieser Kosten von der Allgemeinheit getragen werden, während von der Wertsteigerung allein die Planungsbegünstigten (in der Regel Grundstückseigentümer) profitieren.<sup>1</sup>*

Die Stadtverwaltung Werneuchen beabsichtigt, eine Richtlinie aufzustellen, auf deren Grundlage Vorhabenträger im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen an den Kosten für eine ausreichende verkehrliche Erschließung der Plangebiete und an den Kosten für eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur beteiligt werden. Die Stadt Werneuchen kann die Kosten für den Neubau oder die Erweiterung der Erschließung sowie für die Schaffung von Plätzen in Kindertagesstätten und Grundschulen nicht alleine aufbringen. Da diese Kosten Folge der geplanten Wohnbauvorhaben sind, ist es erforderlich, dass die Vorhabenträger sich an diesen Kosten in angemessener Höhe beteiligen.

Zusätzlich ist die Stadt Werneuchen bestrebt, bei Wohnbauvorhaben einen Anteil der Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für neue Wohnbauvorhaben soll unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele des jeweiligen Plangebietes ein bestimmter Anteil der Wohnungen verlässlich mit Mietpreis- und Belegungsbindungen versehen werden.

Die Kostenbeteiligung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB vereinbart.

Gegenstand der Kostenbeteiligung können u. a. sein:

- Kosten für Planungsleistungen, einschließlich Fachplanungen und Gutachten
- Kosten für die Flächenbereitstellung für die erforderliche technische und soziale Infrastruktur
- Bau- und Baunebenkosten für Erschließungsanlagen sowie für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, die aus dem Bebauungsplan resultieren und dem Plangebiet zugeordnet sind
- Bau- und Baunebenkosten für Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen, die erforderlich sind, um den zusätzlichen Bedarf zu decken, der sich durch das Projekt ergibt. Betriebskosten oder Personalkosten dieser Infrastruktureinrichtungen sind nicht Gegenstand der vertraglichen Kostenübernahme.

---

<sup>1</sup> aus: "Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam" vom 26.10.2016

## 2. Grundlagen

Grundlage des Angebotes ist die Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI) vom 10. Juli 2013.

Die Richtlinie wird unter Heranziehung bestehender Richtlinien aus anderen Kommunen erarbeitet.

Die Leistungen werden mit einem Zeithonorar angeboten. Dafür gilt ein Mischstundensatz in Höhe von 54,00 €, dem - entsprechend dem zu erbringenden Leistungsumfang und Personaleinsatz - folgende, anteilig gewichteten Stundensätze zugrunde liegen:

Auftragnehmer, Projektleiter:	65,00 € / Stunde
technischer Mitarbeiter:	50,00 € / Stunde
sonstiger Mitarbeiter:	40,00 € / Stunde

## 3. Angebotene Leistungen

### 3.1 Grundleistungen

Im Folgenden werden die Leistungen benannt, die gemäß Aufgabenstellung erforderlich sind:

a)	Erarbeiten einer Richtlinie, die Gegenstand und Kostenbeteiligung regelt 40 Stunden à 54,00 €	2.160,00 €
b)	Erarbeiten eines Berechnungsschlüssels für die Anzahl der Plätze in Kindertagesstätten und in Grundschulen im Verhältnis zum geplanten Wohnbauvorhaben 20 Stunden à 54,00 €	1.080,00 €
c)	Abfragen von Kostenanteilen für die Errichtung von Plätzen in Kindertagesstätten und in Grundschulen in anderen Kommunen 16 Stunden à 54,00 €	864,00 €
d)	Vorstellen der Ergebnisse vor den zuständigen politischen Gremien, zwei Teilnahmen (einschließlich Vorbereitung, An- und Abfahrt) pauschal	700,00 €
e)	<i>optional:</i> <i>Berücksichtigung einer Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau in der Richtlinie</i> 20 Stunden à 54,00 € = 1.080,00 €	

---

<b>Summe</b>	<b>4.804,00 €</b>
--------------	-------------------

### 3.2 Weitere Leistungen

Der Auftraggeber behält sich vor, zusätzliche Leistungen nach Vertragsabschluss zu übertragen. Die weitere Beauftragung erfolgt durch schriftliche Mitteilung. Der Auftragnehmer ist im Falle einer weiteren Beauftragung verpflichtet, die weiteren Leistungen zu den Bedingungen dieses Vertrages zu erbringen. Auf Wunsch des Auftraggebers hat der Auftragnehmer die Leistungen auch im Auftrag eines von dem Auftraggeber benannten Dritten zu den Bedingungen des Vertrages zu erbringen.

Sollten im Rahmen der Auftragsbearbeitung zusätzliche Leistungen anfallen oder sonstige Leistungen nach Auffassung der Auftragnehmer erforderlich werden, die nicht vom in Verbindung mit den Anlagen zu diesem Vertrag genannten Leistungsbild umfasst sind, ist der Auftragnehmer verpflichtet, Art, Umfang und Erforderlichkeit dieser Leistungen sowie das sich nach seiner Auffassung hieraus ergebende Honorar vor Leistungserbringung dem Auftraggeber schriftlich mitzuteilen. Eine über das in diesem Vertrag vereinbarte Honorar hinausgehende Vergütung kann der Auftragnehmer nur auf der Grundlage eines die Vereinbarungen dieses Vertrages ergänzenden Auftrags beanspruchen.

Werden weitere Leistungen nach Vertragsabschluss übertragen und erfolgt keine gesonderte Vergütungsregelung hierzu, so wird das Honorar als Zeithonorar auf der Grundlage des nachgewiesenen Stundenaufwandes abgerechnet.

### 3.3 Fremdleistungszuschlag, Nebenkosten und Umsatzsteuer

Auf die Leistungen externer Gutachter wird allein für die Abdeckung der Haftung ein **Fremdleistungszuschlag** in Höhe von 3 % berechnet. Die inhaltliche Abstimmung der gutachterlichen Leistungen ist im Honorar für die Grundleistungen enthalten. Die bei der Erbringung der Leistungen entstehenden **Nebenkosten** für Fahrten, Kommunikation und Vervielfältigungen werden mit 5 % des Nettobetrags berechnet. Bei den Honoraren, Stundensätzen und Nebenkosten handelt es sich um Nettobeträge, auf sie wird die zum Zeitpunkt der Schlussrechnung gültige **Umsatzsteuer**, zurzeit mit 19 % berechnet.

## 4. Honorarzusammenstellung

Summe der Beträge gemäß 3.1 a) bis b)	4.804,00 €
zuzüglich 5 % Nebenkosten	240,20 €
<hr/>	
Nettobetrag	5.044,20 €
zuzüglich 19 % Umsatzsteuer	958,40 €
<hr/>	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>6.002,60 €</b>

## 5. Schlussbestimmungen

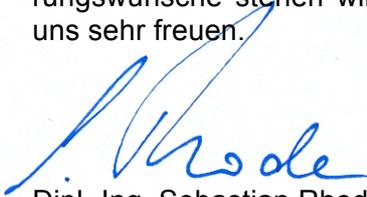
Soweit in diesem Angebot Bestimmungen nicht enthalten sind, gelten ergänzend die Vorschriften der HOAI. Im Übrigen kommen die Bestimmungen des Werkvertragsrechts zur Anwendung.

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine dieses Schriftformerfordernis aufhebende Vereinbarung.

Sollten einzelne Vertragsbestimmungen unwirksam sein oder werden, wird davon die Gültigkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch gleichwertige Vereinbarungen zu ersetzen, die den beabsichtigten wirtschaftlichen Erfolg sicherstellen und den gewollten Vertragszweck in gesetzlich erlaubtem Sinn am nächsten kommen. Die vorstehenden Vereinbarungen gelten entsprechend, wenn sich Lücken des Vertragsverhältnisses herausstellen sollten.

Erfüllungsort ist Berlin, Gerichtsstand ist Berlin.

Wir hoffen, dass das Angebot Ihren Vorstellungen entspricht. Für Rückfragen und Änderungswünsche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Über eine Beauftragung würden wir uns sehr freuen.



Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
freischaffender Stadtplaner AKB

Leistungen Pkt. a) bis e) gesamt 7.352,06 €