
Stadt Norden – Quartier „Doornkaat“

Leistungsbeschreibung und Honorarangebot zur Bearbeitung der Antragstellung „Stadtumbau West“ für das Quartier „Doornkaat

- Vorbereitende Untersuchungen
 - Verfahrensbetreuung
-

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

T 04 21 | 3 29 01-78
F 04 21 | 3 29 01-22
www.baubeconstadtsanierung.de

Herr Klaus von Ohlen
KvonOhlen@baubeconstadtsanierung.de

I. VORBEMERKUNGEN

Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH hat seit Beginn der Städtebauförderung Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Vorbereitende Untersuchungen bearbeitet und weit über 100 Maßnahmen erfolgreich angemeldet und umgesetzt. Für nahezu alle Maßnahmen in unterschiedlichen Programmkomponenten haben wir die Vorbereitenden Untersuchungen bzw. die ISEK's erarbeitet bzw. begleitet, die erforderlichen Verfahrensschritte vorbereitet und die Programmanmeldungen erarbeitet. In der Stadt Norden liegt ein ISEK vor bzw. wird zzt. erarbeitet. Das vorliegende Honorarangebot umfasst alle weiteren Leistungen, die zur Aufstellung eines Antrages zur Aufnahme für das Quartier „Doornkaat“ in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ erforderlich sind.

Seit der VV Städtebauförderung 2012 (16.12.2011/04.04.2012) ist von Kommunen, die einen Antrag auf Aufnahme in eine der Programmkomponenten der Städtebauförderung stellen möchten, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) vorzulegen:

„Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind (§ 171 b BauGB). Sofern dieses Entwicklungskonzept gesamtstädtische Belange nicht beinhaltet, ist es in ein gegebenenfalls bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten, die Aktualität des Entwicklungskonzepts ist sicherzustellen (Artikel 6: Förderung des Stadtumbaus; Ansatz).“

Das in Norden vorliegende bzw. in der Aufstellung befindliche ISEK ersetzt die klassische Vorbereitende Untersuchung, sofern im späteren Verfahren kein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden soll. Die Stadt Norden sieht für das spätere Verfahren im Quartier „Doornkaat“ die förmliche Festlegung eines

Sanierungsgebietes vor; dementsprechend ist auch eine Vorbereitende Untersuchung erforderlich.

Die Stadt Norden verfügt bereits über umfangreiche Untersuchungen und Planungen über Beurteilungsgrundlagen (§ 141 Abs. 2 BauGB). Auf der Grundlage dieser vorliegenden Planungen und Untersuchungen soll die Vorbereitende Untersuchung zusammengefügt bzw. ggfs. ergänzt werden.

II. LEISTUNGSBESCHREIBUNGEN

A. Zusammenstellung der Vorbereitenden Untersuchungen

Rechtsgrundlage für Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung ist der § 141 BauGB. In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung aufgeführt.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB leitet die Stadt Norden die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ein.

A.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet sollte so abgegrenzt werden, dass alle möglichen Bereiche, in denen städtebauliche Missstände vermutet werden, mit enthalten sind. Damit wird vermieden, das Untersuchungsgebiet möglicherweise im Verfahren zu erweitern.

- Analyse des Untersuchungsgebietes bezüglich der Dichte von städtebaulichen Missständen
- Erarbeitung eines Vorschlags zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Beschreibung und Darstellung der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Text und Plandarstellung)

A.2 Bestandsanalyse

- Fortschreibung bzw. Ergänzung der vorliegenden Bestandskartierung des Untersuchungsgebietes
- Zusammenfassung der Bestandssituation in einer Bestandskarte im Maßstab 1:2.500 (Regelmaßstab) mit den Themenbereichen Verkehr, Nutzung, Struktur, Gebäudesubstanz und Ortsbild
- Zusammenfassende Erläuterung der Fortschreibung bzw. Ergänzung der Bestandsanalyse mit punktueller Fotodokumentation

A.3 Städtebauliche Missstände

- Auf der Grundlage der vorliegenden bzw. der aktuellen Untersuchungen und Planungen werden die städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet nachgewiesen und verortet
- Darstellung der städtebaulichen Missstände in einem Übersichtsplan im Maßstab 1:2.500 sowie textliche Erläuterung

A.4 Erneuerungskonzept

- Vorschlag und Diskussion eines Handlungsrahmens für ein Erneuerungskonzept
- Entwurf eines Erneuerungskonzeptes für das Untersuchungsgebiet mit Vorschlag von einzelnen Erneuerungsmaßnahmen
- Darstellung des Konzeptes in einem Übersichtsplan mit Eintragung sämtlicher Maßnahmen (generalisiert)
- Ausführliche textliche Erläuterung des Erneuerungskonzeptes

A.5 Bürgerbeteiligung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Bei der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchung spielt die frühzeitige Einbindung der zu beteiligenden Gremien und der betroffenen Bürger eine wichtige Rolle. Im Rahmen der Fortschreibung der Beurteilungsgrundlagen wird einerseits zur Komplettierung der Grundlagen und andererseits zur Diskussion der Ziele, Leitbilder und Maßnahmen ein Vorstellungs- und Erläuterungstermin erforderlich sein.

Im Rahmen dieser Beteiligungs- und Informationsveranstaltungen werden durch die BauBeCon Sanierungsträger GmbH die Ergebnisse der Untersuchungen und die sanierungsrechtlichen Rahmenbedingungen und hier insbesondere die Rechte und Pflichten der Bürger in den unterschiedlichen Verfahren der Städtebauförderung erörtert.

Entsprechend § 139 BauGB werden die öffentlichen Aufgabenträger über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen informiert und zum Sanierungsbedarf an deren Einrichtungen und Gebäude im Untersuchungsgebiet befragt. Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH führt im Auftrage der Stadt Norden die Information und Befragung der öffentlichen Aufgabenträger durch. Hierzu werden alle relevanten öffentlichen Aufgabenträger angeschrieben und um Beantwortung eines mit der Stadt Norden ausgearbeiteten Fragebogens gebeten. Die anschließende Auswertung der Fragebögen wird von der Bau-

BeCon Sanierungsträger GmbH bearbeitet und der Stadt Norden zur Verfügung gestellt.

A.6 Zeitplanung/Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH wird eine Kostenübersicht erstellen bzw. die vorliegenden Maßnahmenplanungen fortschreiben und insbesondere die Finanzierung der einzelnen Maßnahmen im Vorfeld prüfen. Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm aufgebaut. Flankierende Finanzierungen wie Wohnungsbaufinanzierung, EU-Förderungen oder Förderungen durch Landesmittel werden synchronisiert.

Die in der aufzustellenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze werden den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet.

In einer Übersicht werden sämtliche Kosten der potenziellen Sanierungsmaßnahme analog den Förderrichtlinien des Landes Niedersachsen ermittelt und aufgelistet. Der kommunale Förderanteil wird ermittelt und mit den Gremien der Stadt Norden abgestimmt.

A.7 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Erst die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sind geeignet und dazu bestimmt, erkennbare städtebauliche Missstände zu konkretisieren und zu lokalisieren.

Die diesem Zweck dienenden Analysen und Konzepte münden in einen Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes. Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird verfahrensrechtlich geprüft und mit der Stadt Norden erörtert. Eine Begründung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird erstellt.

A.8 Ausfertigungen

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden in einem Bericht zusammengefasst. Die Ausfertigung mit allen Darstellungen wird als Datei im PDF- und Word-Format der Stadt Norden zur Verfügung gestellt.

B. Verfahrensbetreuung

B.1 Beschlussvorlagen

Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH unterstützt die Stadt Norden bei der Vorbereitung folgender für die Programmanmeldung erforderlichen Ratsbeschlüsse:

- Beschluss zur Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB und Abgrenzung eines Untersuchungsgebietes mit öffentlicher Bekanntmachung (Einleitungsbeschluss)
- Billigungs- bzw. Durchführungsbeschluss

B.2 Satzungsverfahren zur Vorbereitung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes

In Abstimmung mit dem zuständigen Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems in Oldenburg wirkt die BauBeCon Sanierungsträger GmbH bei der Abgrenzung des Sanierungsgebietes mit. Nach Aufnahme in die Städtebauförderung wird der Satzungsbeschluss gemäß § 142 BauGB und der Durchführungsbeschluss (Fristendurchführung der Satzung) vorbereitet.

B.3 Förderrechtliche Beratung

Die Stadt Norden wird von der BauBeCon Sanierungsträger GmbH umfassend über das Verfahren der Programmanmeldung für die Städtebauförderung und die damit verbundenen rechtlichen Grundlagen informiert. Dies beinhaltet unter anderem die Auskunft über die voraussichtliche Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen sowie die Beratung und Mitwirkung bei der Abgrenzung des Sanierungsgebietes. In diesem Zusammenhang werden die Unterschiede der möglichen Sanierungsverfahren ausführlich erörtert (u.a. umfassendes versus vereinfachtes Sanierungsverfahren, Erhebung von Ausgleichsbeträgen usw.).

B.4 Programmanmeldung

Für die Programmanmeldung werden von der BauBeCon Sanierungsträger GmbH alle dafür notwendigen Antragsunterlagen zusammengeführt und aufbereitet (Formblätter, Kosten- und Finanzierungsübersicht, Texte). Die Programmanmeldung wird in 5-facher Ausführung der Stadt Norden zur Unterzeichnung und Weiterleitung vorgelegt, so dass diese fristgerecht bis zum 1.6.2014 auf dem Dienstweg an das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems in Oldenburg weitergeleitet werden kann.

III. BEARBEITUNGSTEAM

Sämtliche angebotenen Leistungen werden von der BauBeCon Sanierungsträger GmbH erbracht. Die Hinzuziehung externer Fachkräfte zur Mitbearbeitung der Aufgabe kann vom Auftragnehmer durchgeführt werden. Die inhaltliche Leitung des Projektes erfolgt grundsätzlich durch die BauBeCon Sanierungsträger GmbH.

Die Mitarbeiter der BauBeCon Sanierungsträger GmbH sind oder werden datenschutzrechtlich verpflichtet. Wir sichern zu, dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen vertraulich behandelt werden und den rechtlichen Bestimmungen Rechnung getragen wird.

IV. BEARBEITUNGZEIT

Das vorliegende Angebot ist bindend bis zum 30.05.2014.

Die Bearbeitung erfolgt unmittelbar nach der Beauftragung. Die Bearbeitungszeit beträgt ca. 2-3 Monate.

Die Einhaltung des Anmeldetermins für die Städtebauförderung in Niedersachsen - i. d. R. 1. Juni - wird zugesichert, sofern die Beauftragung innerhalb der Bindungsfrist des Angebotes erfolgt. Ggf. sind einzelne, für die Programmanmeldung nicht unmittelbar relevante Punkte des Leistungsverzeichnisses nach der Programmanmeldung abzarbeiten.

Die Einhaltung der Programmanmeldetermine ist in einem engen Zusammenhang mit der Beteiligung der erforderlichen Gremien.

V. HONORARANGEBOT

V.1 Pauschalhonorar

Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH bietet die unter II. beschriebenen Leistungen zu einem Pauschalhonorar in Höhe von

12.500,00 EURO netto

an.

Das Pauschalhonorar beinhaltet die Teilnahme an bis zu insgesamt 3 Gremien-Sitzungen und Bürgerveranstaltungen vor Ort.

Das Honorar wird zu 100% nach Übergabe der Programmanmeldungen fällig.

VI.2 Nebenkosten

Dem Honorar hinzuzurechnen ist eine Nebenkostenpauschale in Höhe von 5 % auf das jeweilige Nettohonorar. Darin enthalten sind folgende Nebenkosten: Vervielfältigungskosten, Telefonkosten im geschäftsüblichen Umfang sowie Reisekosten in Niedersachsen. Weitere Nebenkosten (z. B. Vervielfältigungen größer DIN A 3) werden auf Einzelnachweis abgerechnet. Dem Honorar ist die zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung jeweils gültige Umsatzsteuer (z. Zt. 19 %) hinzuzurechnen.

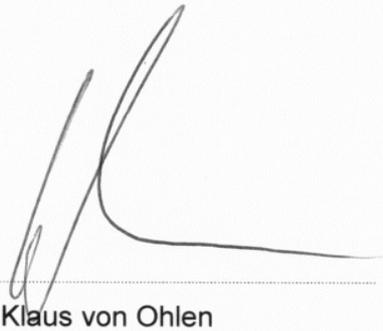
VI.3 Weitere Leistungen / Investoren- und Akteursgespräche

Im Rahmen der Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen ist ein intensiver Informationsaustausch mit potenziellen Investoren denkbar; ggfs. sind auch Besuchstermine erforderlich. Diese Leistungen werden nach Genehmigung durch den Auftraggeber auf Nachweis abgerechnet. Es gilt ein Stundensatz von € 85,00.

Bremen, den 03.04.2014



Eckhard Horwedel



i.V. Klaus von Ohlen

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Hinweis: Leistungsbild und Honorarangebot sind urheberrechtlich geschützt.
Das Vervielfältigen bzw. die Weitergabe des Leistungsbildes oder des Honorarangebotes bzw. von Auszügen hieraus bedürfen der vorherigen Zustimmung der BauBeCon Sanierungsträger GmbH.



**Doornkaatgelände -
Untersuchungsgebiet**
STADT NORDEN April 2014

gez. Ludwig