

Pauschale Erstattung des Projektsteuerungs-, Betreuungs- und Prüfungsaufwands im Rahmen städtebaulicher Verträge

1. Vorbemerkungen

Die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens nach den §§ 2a bis 4a des Baugesetzbuches (BauGB) können gem. § 4b BauGB auf Dritte übertragen werden. Dies insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitverfahrens. Die Stadt Sankt Augustin macht seit vielen Jahren Gebrauch von dieser Regelung.

In der Regel übertragen die Vorhabenträger in einem Bebauungsplanverfahren die Planungsleistungen nach HOAI einem Planungsbüro. Dennoch verbleibt ein nicht unerheblicher Projektsteuerungs-, Betreuungs- und Prüfungsaufwand beim zuständigen Fachdienst Planung und Liegenschaften der Stadt Sankt Augustin.

Bislang werden die entstehenden Bearbeitungs- und Verwaltungskosten für ein durch Dritte ausgelöstes Bebauungsplanverfahren seitens der Stadt Sankt Augustin nicht in Rechnung gestellt. In zukünftigen städtebaulichen Verträgen sollen Vorhabenträger neben der reinen Planungskostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren auch zur Übernahme der umlegbaren Verfahrens- und Verwaltungskosten verpflichtet werden. Der Unterausschuss Haushaltskonsolidierung hat die Verwaltung am 8.11.2017 mit der Erarbeitung eines entsprechenden Vorschlags zur Ausgestaltung dieser Kostenumlegung beauftragt. Dies dient der Haushaltskonsolidierung durch Einnahmensteigerung und zur verursachergerechten Übertragung der Kosten auf die Nutznießer.

In einem städtebaulichen Vertrag kann vereinbart werden, dass der Vertragspartner auch die verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten zu tragen hat, die der städtebaulichen Planung einer Gemeinde zurechenbar sind (Urteil des BVerwG vom 25.11.2005, Az.: 4 C 15.04). Es handelt sich um verwaltungsinterne Kosten, die aus der Betreuung des Planaufstellungsverfahrens durch die Verwaltung entstehen und durch diese bedingt sind. Ausgenommen davon sind lediglich Kosten für Aufgaben, die eine Gemeinde nicht durch Dritte erledigen lassen darf, sondern durch eigenes Personal wahrnehmen muss. So können die Erstellung von Planentwürfen sowie die technische Vorbereitung von Verfahrensschritten auf einen Vertragspartner übertragen werden, die förmlichen Beschlüsse (Aufstellungsbeschluss, Auslegungsbeschluss und Beschluss des Bebauungsplanes) und die Verkündung des Bebauungsplanes sind jedoch zwingend der Gemeinde vorbehalten.

Auch eine Verwaltungskostenpauschale ist rechtmäßig (Urteil des VG Oldenburg vom 25.04.2006, Az. 1 A 5063/04). Die Gemeinde hat die Herleitung und damit den Verwendungszweck der Verwaltungskostenpauschale zu belegen.

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen einem Vorhabenträger und der Stadt Sankt Augustin können also entsprechende zusätzliche Regelungen zur pauschalen Übernahme der Verwaltungskosten aufgenommen werden.

2. Beispielhafte Auflistung der in Rechnung zu stellenden Verwaltungstätigkeiten

Wie dargelegt kann in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden, dass der Vertragspartner auch die verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten zu tragen hat. Ausgenommen davon sind Kosten für Aufgaben, die eine Gemeinde nicht durch Dritte erledigen lassen darf, sondern durch eigenes Personal wahrnehmen muss wie z.B. die Herbeiführung von Ratsbeschlüssen.

In diesem Sinne abrechenbare Tätigkeiten sind zum Beispiel:

- ✓ Die Vorbereitung und Durchführung von Informationsveranstaltungen und Erörterungsterminen,
- ✓ die Anfertigung von Protokollen z.B. über o.g. Erörterungstermine,
- ✓ die Prüfung des Bebauungsplanentwurfs auch auf Grundlage eigener städtebaulicher Planungen und Entwürfe der Stadt Sankt Augustin,
- ✓ die Prüfung der Planzeichnung, des Textteils und der Begründung zum Bebauungsplan,
- ✓ die Erstellung von Präsentationen für Vorträge in den Gremien,
- ✓ die Sichtung und Zusammenstellung der Unterlagen für die förmlichen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB,
- ✓ die Überwachung der Eingänge der Stellungnahmen von Öffentlichkeit und Behörden,
- ✓ die Erörterung der Planung bei Rückfragen der Behörden und TÖBs,
- ✓ die Erörterung bei Rückfragen i.R. der Beteiligung der Öffentlichkeit,
- ✓ die hausinterne Erörterung der Stellungnahmen,
- ✓ gegebenenfalls ein Vergleich mit den Ergebnissen früherer Beteiligungsverfahren,
- ✓ gegebenenfalls die Diskussionen und das Erarbeiten von Vorgaben zur Überarbeitung der Begründung und redaktioneller Anpassungen am Plan- bzw. Textteil,
- ✓ die Benachrichtigung über das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen und den erfolgten Satzungsbeschluss an
 - beteiligte städtische Ämter,
 - die beteiligten Bürger und
 - die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie
- ✓ das Einstellen aller Informationen auf der städtischen Internetseite und im Internetportal des Landes.

3. Herleitung der Verwaltungskostenpauschale

Bei den durch die Verwaltungskostenpauschale abgegoltenen Verwaltungstätigkeiten handelt es sich wie ausgeführt ausschließlich um einen Teil des Betreuungsaufwandes von extern erarbeiteten Bauleitplänen. Dieser Aufwand wird aus den in Kapitel 4

genannten Gründen sehr konservativ veranschlagt und ergibt damit die hier als durchschnittliche (Minimal-)Kosten bezeichneten Kostenpunkte.

Die durchschnittlich entstehenden (Minimal-)Kosten werden anhand von Erfahrungswerten des Fachdienstes Planung und Liegenschaften über den jeweiligen Stundenaufwand für die entsprechenden Leistungen in den unterschiedlichen Bebauungsplanverfahren und den Stundensätzen aus dem KGSt-Bericht Nr. 7/2016 – 'Kosten eines Arbeitsplatzes' abgeleitet.

Um das Investitionsklima nicht negativ zu beeinflussen und in jedem Fall dem Angemessenheitsgrundsatz (§ 11 Abs. 2 BauGB) zu entsprechen, wird bei der Berechnung auf die Kosten fokussiert, mit denen in der Regel mindestens zu rechnen ist (hier als (Minimal-)Kosten bezeichnet).

Die Bebauungsplanverfahren werden dabei nach ihrem Aufwand in

- a. das Regelverfahren gem. § 2 BauGB,
- b. das vereinfachte bzw. beschleunigte Verfahren gem. § 13 bzw. 13 a BauGB sowie
- c. das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan)

unterschieden.

zu a) Regelverfahren gem. § 2 BauGB

In einem „normalen“ Bebauungsplanverfahren (Regelverfahren) ergibt sich nach den Erfahrungen des Fachdienstes Planung und Liegenschaften über einen Verfahrenszeitraum von ca. anderthalb bis zwei Jahren der folgende durchschnittliche (Mindest-)Aufwand für die Tätigkeiten, die nicht (wie die förmlichen Beschlüsse) zwingend der Gemeinde vorbehalten sind und doch von der Verwaltung erledigt werden:

15 Stunden für die Fachbereichs- und Fachdienstleitung
150 Stunden für die Stadtplaner und Verwaltungssachbearbeiter
25 Stunden für die Technische Zeichnerin

Entsprechend ihrer Einstufung in die Entgeltgruppen des Tarifvertrages für den öffentlichen Dienst (TVÖD) und dem KGSt-Bericht Nr. 7/2016 – 'Kosten eines Arbeitsplatzes' wurden die Kosten für den Arbeitseinsatz der o.g. Fachleute errechnet.

Es ergeben sich Stundensätze von 53 €/Std. für die Entgeltgruppe 6 (Technische Zeichnerin), 62 €/Std. für die Sachbearbeiter/innen der Entgeltgruppe 11, 71 €/Std. für die Sachbearbeiter/innen der Entgeltgruppe 12, 73 €/Std. für die Entgeltgruppe 14 sowie 81 €/Std. für die Entgeltgruppe 15. Alle Stundensätze wurden gerundet.

Für den Hauptanteil der anfallenden Arbeiten (o.g. 150 Std.) würde sich durch einfache Mittelung (aus EG 11 und EG 12) ein Stundensatz von 66,50 Euro ergeben. Zieht man zum Vergleich die Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Sankt Augustin heran, so ergibt sich unter analoger Anwendung der laufenden Nummer 9 der Anlage zur Verwaltungsgebührensatzung (Stellungnahmen zu Bebauungsplänen und Flächennutzungsplänen → je angefangene 15 Min. 15,50 €) ein Stundensatz von 62 Euro. Aufgrund der Aufgabenverteilung auf die Entgeltgruppen 11 und 12

wird dieser Wert dem tatsächlichen Aufwand gerechter und kommt daher zum Ansatz. Da auch der Fachdienstleiter deutlich mehr (80 %) Aufgaben in einem Planaufstellungsverfahren übernimmt als der Fachbereichsleiter, werden die Entgeltgruppen 14 und 15 zusammengefasst zu 78 € pro Stunde.

Porto- und Kopierkosten gehen auch unter Bezugnahme auf die Verwaltungsgebührensatzung der Stadt (mit 0,10 € bzw. 0,30 € (DIN A4) und 0,40 € (DIN A3)) als Pauschale in Höhe von 200 € in die Berechnung ein.

Somit ergibt sich ein aufgerundeter, pauschal zu veranschlagender Betrag in Höhe von

12.000 €.

zu b) Vereinfachtes bzw. beschleunigtes Verfahren gem. § 13 bzw. 13 a BauGB

Für Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren) reduziert sich der Aufwand des „normalen“ Bebauungsplanverfahrens um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, sowie ggfs. um den Aufwand für einen Umweltbericht und eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

Entsprechend reduzieren sich die nicht von der HOAI abgedeckten Leistungen, die (nicht zwingend der Gemeinde vorbehalten sind und doch) von der Verwaltung erledigt werden, für die Verfahren nach § 13 BauGB und § 13a BauGB auf rund:

10 Stunden für die Fachbereichs- und Fachdienstleitung
80 Stunden für die Stadtplaner und Verwaltungssachbearbeiter
20 Stunden für die Technische Zeichnerin

Auch hier handelt es sich um den durchschnittlichen erfahrungsgemäß anfallenden (Mindest-)Aufwand. Unter analoger Anwendung der oben aufgeführten Berechnungsgrundlagen, ergibt sich ein aufgerundeter, pauschal zu veranschlagender Betrag in Höhe von

7.000 €.

zu c) Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB

Bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan wird von einem gleichen Verfahrensaufwand wie beim Regelverfahren ausgegangen.

4. Angemessenheit der in Rechnung zu stellenden Verwaltungskosten

Schließt das Plangebiet auch Teile mit ein, die für das Vorhaben des Vorhabenträgers nicht erforderlich sind, so sind dem Vorhabenträger nur die anteiligen Bebauungsplankosten zu berechnen. Berechnungsgrundlage sind die Vorhabenflächen inkl. notwendiger Erschließung und zusätzlich benötigter Flächen im Verhältnis zur Gesamtgröße des Plangebiets.

Bauherren, die nicht profitorientiert agieren, sondern durch eine Bauleitplanänderung lediglich Baurecht für ihr privates Vorhaben anstreben, werden für die Plan-

aufstellung oder –änderung für eine in ihrem Eigentum stehende Fläche durch eine Pauschale von 1.000 € an den Verwaltungskosten beteiligt.

Die mit einem Vertragspartner vereinbarten Leistungen und Kostenübernahmen müssen dem Angemessenheitsgrundsatz nach § 11 Abs. 2 BauGB genügen. Wie oben bereits ausgeführt ist die Zielsetzung darüber hinaus auch, das Investitionsklima nicht negativ zu beeinflussen und private Bauherren nicht über Gebühr in Anspruch zu nehmen.

Aus den bereits genannten aber auch aus Praktikabilitätsgründen (ein durchschnittlicher Aufwand kann kaum beziffert werden) wurden großformatige Plots in der Kostenbetrachtung nicht berücksichtigt.

Das Verwaltungsgericht Oldenburg hatte in seinem oben zitierten Urteil vom 25.04.2006 über die Angemessenheit bzw. Rechtmäßigkeit einer Verwaltungskostenpauschale (sie belief sich auf 20 % der Honorarsumme) zu befinden und erachtete diese als angemessen und rechtmäßig.

Die Honorar- bzw. Planungskosten (Grundleistungen) für ein Bebauungsplanverfahren ergeben sich grundsätzlich gem. § 21 HOAI, das heißt sie variieren mit der Größe der zu entwickelnden Fläche. Dies gilt jedoch nur eingeschränkt für den Verwaltungs- und Betreuungsaufwand der städtischen Verwaltung, denn kleinere Gebiete verursachen meist einen vergleichbaren Aufwand wie Größere. Kosten für eventuelle Gutachten und zusätzliche Planungen sind dabei nicht Bestandteil der Betrachtung und werden vom Vorhabenträger gesondert gezahlt.

Da i.d.R. Bauleitpläne durch die Verwaltungsmitarbeiter erarbeitet oder von Investoren beauftragt werden, kann die prozentuale Relation der ermittelten Verwaltungskostenpauschale nur anhand weniger eigener Ausgaben verifiziert werden, denn Investoren legen ihre Kosten gegenüber der Stadt Sankt Augustin nicht offen.

Anhand eines Beispiels lässt sich überprüfen, dass die vorliegenden erfahrungsbasierten Berechnungen mit der durch das Verwaltungsgericht Oldenburg als zulässig entschiedenen Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 20 % konform gehen. So wurden für die komplette Erarbeitung des Bebauungsplanes 209 (Heckenweg, Erarbeitung 2014, ca. 5,2 ha) 64.744,65 Euro in Rechnung gestellt. Ein zwanzig prozentiger Anteil hätte einen Betrag von rund 12.950 € ergeben.

Dieses Beispiel zeigt, dass der oben gewählte Ansatz zur Berechnung der Kostenpauschale mit großer Wahrscheinlichkeit einer gerichtlichen Überprüfung standhalten würde.

Sankt Augustin, 15.02.2019

gez.
Jochen Knipp