



Revitalisierung von Brachflächen durch PPP

Vertragliche Gestaltung der Zusammenarbeit
von öffentlichen und privaten Akteuren

Revitalisierung von Brachflächen durch PPP

Vertragliche Gestaltung der Zusammenarbeit von öffentlichen und privaten Akteuren

veröffentlicht von

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH
(LEG Thüringen)
Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt, Deutschland

Autoren

Frank Leipe (Projektleitung)
Daniela Ott-Wippern
Michael Pechan
Thomas Zill

Titelbild

Marko Greitschus / pixelio.de

Erfurt, September 2011

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Kommunalrechtliche Vorüberlegungen	5
2.1	Kommunalordnung	5
2.2	Vergaberecht	6
2.2.1	Grundsätzliches	6
2.2.2	Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand mit Bauverpflichtung.....	7
3	Projektvorbereitung	9
3.1	Absichtserklärung	9
3.2	Kooperationsvertrag	11
3.3	Vertraulichkeitsvereinbarung.....	13
3.4	Akquisitionsvertrag	14
3.5	Refinanzierung von Projektvorlaufkosten	14
3.6	Investorenwettbewerb, PPP-Ausschreibung	15
4	Städtebauliche Planung	17
4.1	Städtebaulicher Vertrag	17
4.2	Planungswettbewerb.....	19
4.3	Studentenwettbewerb	23
4.4	Exkurs: OPTIRISK	27
5	Grundstücksverfügbarkeit.....	29
5.1	Optionsvertrag	30
5.2	Nutzungsvertrag mit Bauverpflichtung	31
5.3	Freiwillige Umlegung.....	33
5.4	Hoheitliche Verfahren	36
5.4.1	Zwangsversteigerung.....	37
5.4.2	Amtliche Umlegung.....	40
6	Bauliche Realisierung	43
6.1	PPP-Ausschreibung.....	44
6.2	Immobilien-Liefervertrag mit Mietkauf	48
6.3	Maximalpreis	52
6.4	Bonusregelung.....	53
6.5	Risikotopf.....	53
7	Finanzierung	54
7.1	Zwischenerwerb zur Standortaufbereitung.....	54

7.2	Vorfinanzierung kommunaler Leistungen	58
7.3	Abbruchkostenbeteiligung.....	60
7.4	Förderung	61
7.4.1	Richtlinie Revitalisierung	61
7.4.2	Städtebauförderung	62
7.4.3	Verfügungsfonds in der Städtebauförderung.....	63
7.4.4	Förderschwerpunkt Dorferneuerung.....	64
7.4.5	Altlastenfreistellung	64
7.4.6	JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas).....	65
7.5	Sponsoring und Spenden	66
7.5.1	Sponsoring.....	67
7.5.2	Spenden	68
8	Aspekte der Zusammenarbeit mit internationalen Investoren	70
9	Fazit	72

1 Einleitung

Die Revitalisierung von Brachflächen ist ein Dauerthema, das auch in den kommenden Jahren nichts von seiner Aktualität einbüßen wird. Abseits der großen Metropolen und der 1a-Lagen liegt in der Revitalisierung von Brachflächen eine große Herausforderung für die Kommunen. Benötigt werden praxistaugliche Instrumente, die den Finanzbedarf auf der öffentlichen Seite gering halten. Brachflächen durch öffentlich-private Partnerschaft (PPP) zu revitalisieren ist ein wichtiger Ansatz, um privates Kapital und Fachwissen für diese Aufgabe zu gewinnen.

Der Begriff PPP wird hier in seinem weiteren Sinne als das kooperative Zusammenwirken von öffentlichen und privaten Akteuren verstanden, unabhängig davon, ob für die Immobilie eine öffentliche oder eine private Nachnutzung geplant ist. Diese weite Definition von PPP geht über das PPP im engeren Sinne hinaus. PPP im engeren Sinne wird definiert als die Mobilisierung privaten Kapitals und Fachwissens zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, wie z.B. den Bau und Betrieb von öffentlichen Bauprojekten durch private Partner.

Die Frage eines öffentlichen Engagements stellt sich für die Kommune nicht für alle Brachflächen in ihrem Gemeindegebiet, sondern nur für solche Flächen, deren Nachnutzung im öffentlichen Interesse liegt und bei denen der Markt die Nachnutzung nicht bewirken kann. Ein Potenzial für eine Revitalisierung über PPP besitzt eine Brachfläche dann, wenn sie gleichzeitig ein nennenswertes Potenzial für eine wirtschaftliche Verwertung besitzt. Das heißt, die Kosten für die Aufbereitung des Standortes sind ungefähr so hoch wie der Wert der Fläche nach ihrer Aufbereitung. Im A-B-C-Modell des Europäischen Brachenflächenforschungsverbands CABERNET werden diese Flächen als B-Flächen bezeichnet. Ein gewisses Maß an öffentlichem Engagement kann bei diesen Flächen eine private Investition auslösen, die zu einer Nachnutzung des Standortes führt.

Öffentlich-private Partnerschaft heißt nicht, dass keine Verträge erforderlich sind. Gerade bei der Nachnutzung von Brachflächen bestehen oft mehrere Risiken, die sich im Vorfeld nicht vollständig ausschließen lassen. Typische Risiken bei der Nachnutzung von Brachflächen sind etwaige Kontaminationen im Boden oder Verzögerungen bei der Herstellung der Grundstücksverfügbarkeit. Bei B-Flächen, die ohnehin an der Grenze der Wirtschaftlichkeit liegen, führt der Eintritt solcher Risiken schnell zur Unwirtschaftlichkeit des Vorhabens. Daher sind die Partner gut beraten, die Verteilung der Risiken vertraglich sauber zu regeln.

Der vorliegende Text richtet sich insbesondere an den Entscheider auf der kommunalen Seite, der für die Revitalisierung einer Brachfläche privates Know-how und privates Kapital mobilisieren möchte. Dabei werden die Entwicklungsschritte einer Revitalisierung von der Projektvorbereitung, über die Planung, die Grundstücksverfügbarkeit, den Bau, bis zur Finanzierung betrachtet. Zu den einzelnen Entwicklungsschritten der Immobilie werden typische Fragestellungen benannt, die Möglichkeit einer vertraglichen Umsetzung gezeigt und mit Beispielen aus der Praxis illustriert. Damit wird dem Entscheider eine Orientierung im Thema möglich.

Gleichzeitig stellt die Entwicklung jeder Brachfläche eine Besonderheit dar. Die folgenden allgemeinen Ausführungen können und sollen daher eine Rechtsberatung nicht ersetzen, die immer auf das konkrete Projekt abgestimmt sein muss. Aus diesem Grund wurde darauf verzichtet, komplette Vertragsmuster wiederzugeben. Dafür wur-

den zu den einzelnen Themen die zentralen Regelungen dargestellt und mit Formulierungsbeispielen verdeutlicht.

Die vertraglichen Konstruktionen werden auf der Grundlage des in Deutschland geltenden Rechts und des im Freistaat Thüringen zusätzlich anzuwendenden Landesrechts beschrieben. Abgesehen von den landesrechtlichen Besonderheiten ist die grundsätzliche Herangehensweise an die Zusammenarbeit von öffentlichen und privaten Partnern auch auf andere Länder übertragbar. Damit soll dieser Text für die transnationalen Partner im Projekt ACT4PPP eine Inspiration sein, diejenigen hier vorgestellten Instrumente zu adaptieren, die sich in besonderer Weise für die Aufgaben in ihren Ländern eignen.

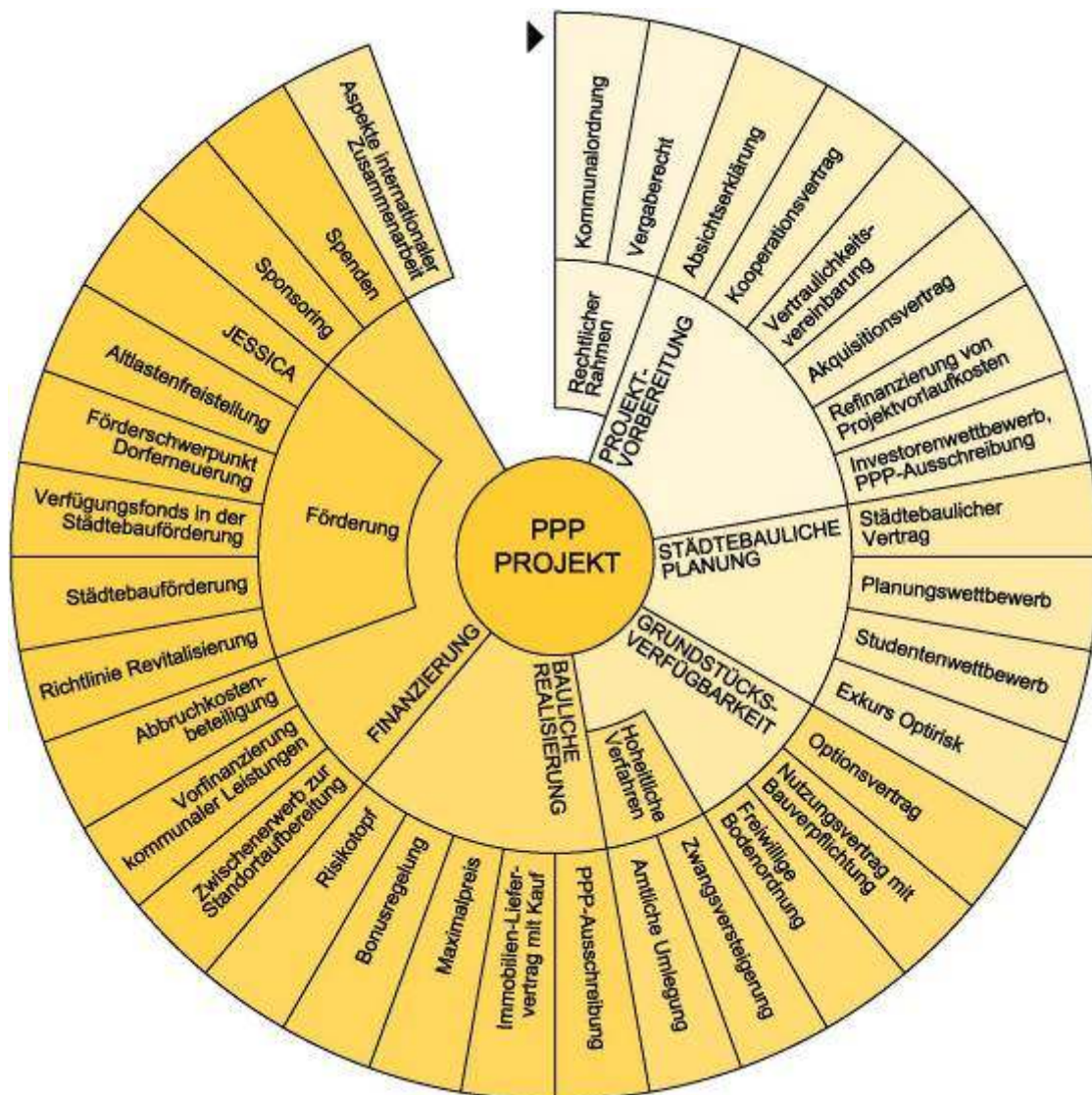


Abb. 1: Vertragliche Bausteine bei PPP-Projekten

2 Kommunalrechtliche Vorüberlegungen

Schon bevor mit der konkreten Planung und der Realisierung eines PPP-Projektes begonnen wird, sind als Vorüberlegungen die Besonderheiten, die sich aus dem „öffentlichen“ Element einer möglichen Partnerschaft ergeben, zu beachten. Damit sind in erster Linie diejenigen demokratisch-rechtsstaatlichen Vorgaben angesprochen, die aus der jeweils einschlägigen Kommunalordnung als auch aus den vergaberechtlichen Bestimmungen herrühren.

2.1 Kommunalordnung

Die landeseigenen Kommunalordnungen regeln insbesondere Aufgaben, Zuständigkeiten und Entscheidungsprozesse auf der Ebene der Kommunen, also der Gemeinden und der Landkreise. In Thüringen gilt insoweit aktuell die Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.06.2011 (GVBl. S. 99, 134). Während der erste Teil der ThürKO die Gemeindeordnung regelt, hat der zweite Teil die Landkreisordnung zum Gegenstand. Ein dritter Teil enthält Bestimmungen, die für die beiden vorangegangenen Teile gemeinsam gelten, so z. B. Regelungen zur staatlichen Aufsicht.

Ohne an dieser Stelle auf Einzelheiten eingehen zu können, sollen wenigstens einige wichtige „Hausnummern“ des hier vor allem interessierenden ersten Teils der ThürKO, also der Gemeindeordnung, erwähnt werden: So regeln die §§ 2, 3 die der Gemeinde zugeordneten Aufgaben, die §§ 18 bis 21 Fragen zur Kommunalhoheit einschließlich der den Gemeinden zustehenden Satzungsbefugnis, der § 22 Abs. 3 die grundlegende Verteilung der Entscheidungsbefugnisse zwischen den einzelnen Gemeindeorganen (Gemeinderat, Bürgermeister), die §§ 26, 27 Einzelheiten zu Ausschüssen des Gemeinderats sowie die §§ 28 bis 32 Einzelheiten zur Rechtsstellung des Bürgermeisters, wobei hier insbesondere § 29 Abs. 2 Auskunft zur Aufgabenzuständigkeit des Bürgermeisters gibt. Soweit die Gemeinde zur Finanzierung eines PPP-Projektes auf Kredite angewiesen ist, sind die Bestimmungen der §§ 63 ff. ThürKO zum Kreditwesen zu beachten.

Die Gemeinde, die ein PPP-Projekt in Angriff nehmen will, muss an Hand zumindest der vorstehenden Vorschriften prüfen, wer (= welches Gemeindeorgan) für was (= Entscheidung und/oder Vollzug) in welchem Umfang und wie (= welche konkreten kommunalrechtlichen Verfahrensregeln) zuständig ist. Diese Fragen sind nicht nur zu Beginn zu klären, sondern sollten auch vor jeder anstehenden kommunalen Entscheidung während des PPP-Projektes geprüft werden, damit nicht einzelne Rechtsakte, so beispielsweise **Verträge unter Beteiligung einer Gemeinde**, bereits aus formellen Gründen rechtswidrig sind. Zwar sind nicht alle rechtswidrigen Verträge unter Beteiligung der Gemeinde nichtig, manche sind und bleiben unangreifbar trotz Rechtswidrigkeit wirksam. Falls jedoch ein solcher Vertrag nichtig wäre, würde er keinerlei Rechtswirkungen entfalten, also weder Rechte noch Pflichten begründen. Darüber hinaus müssten grundsätzlich die auf Grund eines nichtigen Vertrages bereits erbrachten Leistungen wieder an den jeweils anderen Vertragspartner zurückgewährt werden, weil sie ohne Rechtsgrund erbracht wurden. Ein etwaig nichtiger Vertrag kann somit im Einzelfall erhebliche Konsequenzen zu Lasten der Gemeinde haben. Es ist hier nicht der Platz, Einzelheiten zu diesen teilweise schwierigen verwaltungsrechtlichen Fragen zu

erörtern. Gegebenenfalls ist rechtlicher Rat bei einem auf das Verwaltungsrecht spezialisierten Rechtsanwalt einzuholen.

2.2 Vergaberecht

2.2.1 Grundsätzliches

Die Kommunen sind öffentliche Auftraggeber im Sinne von § 98 Nr. 1 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB). Wenn sie zur Bedarfsdeckung am Markt gegen Entgelt Leistungen beschaffen, lösen sie einen **öffentlichen Auftrag** aus (zur Definition „öffentlicher Auftrag“: § 99 GWB). In diesem Fall haben sie bestimmte „Spielregeln“ zu beachten, die ein zunehmend dynamisches, komplexes, eigenes Rechtsgebiet, nämlich das Vergaberecht, bilden.

Vergaberecht ist der Sache nach Wettbewerbs- und Haushaltsrecht.

Die zentralen vergaberechtlichen Bestimmungen auf *gesetzlicher* Ebene finden sich demzufolge sowohl im bundesrechtlichen GWB, dort im vierten Teil (= Vergabe öffentlicher Aufträge, §§ 97 bis 129), als auch in den jeweiligen landesrechtlichen Haushaltsordnungen, so für Thüringen in der in großen Teilen für Gemeinden entsprechend geltenden Thüringer Landeshaushaltsordnung (LHO), dort in §§ 105 Abs. 1 Nr. 2, 55 (= öffentliche Aufträge). Hiermit sind jedoch bei weitem nicht alle vergaberechtlich relevanten Regelungen erfasst. Weitere Rechtsquellen finden sich in einer *Vielzahl zusätzlicher Vorschriften*, von europarechtlichen Bestimmungen angefangen (verschiedene EG-Vergaberichtlinien), über die bundesrechtliche Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung, VgV) und teilweise landeseigener Vergabegesetze und Richtlinien (so z. B. für Thüringen das Thüringer Vergabegesetz [ThürVgG] vom 18.04.2011, GVBl. S. 69, und die Thüringer Vergabe-Mittelstandsrichtlinie in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16.12.2010) bis hin zu den sogenannten Vergabe- und Vertragsordnungen für Bauleistungen (VOB/A), für Leistungen (VOL/A) sowie für freiberufliche Dienstleistungen (VOF).

Daneben gibt es eine inzwischen kaum mehr übersehbare *Vergabe-Rechtsprechung*, die nicht nur von den staatlichen Gerichten, sondern vor allem auch von den sogenannten Vergabekammern des Bundes und der einzelnen Bundesländer quasi „erstinstanzlich“ ausgeübt wird. In ihrem Anwendungsbereich wird die Vergabegerichtsbarkeit zwar nur auf Antrag eines an einem Vergabeverfahren beteiligten Bewerbers bzw. Bieters tätig. Sobald jedoch ein solcher Antrag vorliegt, prüfen die Vergabekammern bzw. -gerichte sehr genau, ob der öffentliche Auftraggeber die einschlägigen vergaberechtlichen Bestimmungen eingehalten hat oder nicht. In jedem Fall führen solche Nachprüfungsverfahren aus Sicht des öffentlichen Auftraggebers zu ärgerlichen und häufig kostspieligen Zeitverzögerungen. Der öffentliche Auftraggeber tut daher gut daran, die Vergabe von öffentlichen Aufträgen ordentlich vorzubereiten. Hierbei kann beispielsweise das vom Bund herausgegebene Vergabehandbuch (VHB), das auch eine Reihe von Musterformularen enthält, behilflich sein. Das aktuelle VHB 2008, Stand Mai 2010, lässt sich als PDF-Datei von der Internetseite des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung kostenlos herunterladen (http://www.bmvbs.de/DE/BauenUndWohnen/Bauwesen/Bauauftragsvergabe/Vergabehandbuch/vergabehandbuch_node.html).

Entscheidend für die Frage, in welchem Umfang vergaberechtliche Bestimmungen zur Anwendung kommen, ist schließlich die Kenntnis des jeweils geschätzten (Netto-)

Auftragswertes, denn das Vergaberecht ist zweigeteilt: Es unterscheidet zwischen Auftragsvergaben oberhalb und unterhalb der EU-Schwellenwerte. Die für Kommunen maßgeblichen EU-Schwellenwerte betragen derzeit für Bauleistungen 4.845.000 Euro und für Leistungen sowie freiberufliche Dienstleistungen 193.000 Euro. Die EU-Kommission überprüft diese Schwellenwerte im 2-Jahres-Rhythmus und passt sie hiernach an. Oberhalb der EU-Schwellenwerte sind sämtliche vergaberechtliche Bestimmungen zu beachten, unterhalb der EU-Schwellenwerte hingegen nur ein Ausschnitt dieser Vorschriften. Unterhalb der EU-Schwellenwerte sind insbesondere das GWB und die VgV nicht anzuwenden, sondern in erster Linie „nur“ die VOB/A bei Bauleistungen, die VOL/A bei Leistungen sowie die Thüringer Vergabemittelstandsrichtlinie für Bauleistungen, Leistungen und freiberufliche Dienstleistungen. Darüber hinaus sind in Thüringen bei geschätzten (Netto-)Auftragswerten über 50.000 Euro für Bauleistungen im Sinne der VOB/A und über 20.000 Euro für Leistungen im Sinne der VOL/A die Bestimmungen des ThürVgG zu beachten.

2.2.2 Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand mit Bauverpflichtung

Für die öffentliche Hand gestaltete sich seit der sog. „Ahlhorn“-Rechtsprechung des Oberlandesgerichtes Düsseldorf¹ im Jahr 2007 die Suche nach privaten Investoren, die bereit waren, Baulücken zu schließen oder brach liegende Grundstücke zu entwickeln und zu bebauen, als schwierig. Grund hierfür war, dass das OLG Düsseldorf in der genannten sowie in später folgenden Entscheidungen der Meinung war, ein Vertrag, mit dem die öffentliche Hand an einen privaten Investor ein Grundstück verkaufe und der zugleich städtebauliche Verpflichtungen enthalte, stelle eine dem Vergaberecht unterfallende, ausschreibungspflichtige „**Baukonzession**“ dar². In Folge dieser Rechtsprechung schrieben viele Gemeinden Grundstückskaufverträge, die städtebauliche (Bau-)Verpflichtungen enthielten, regelmäßig europaweit aus. Das war arbeits-, zeit- und kostenaufwendig und führte bei manchen beteiligten Privaten zu Unverständnis.

Diese strenge Ansicht des OLG Düsseldorf teilte der Europäische Gerichtshof (EuGH)³ jedoch nicht. Vielmehr bestätigte er im Jahr 2010 den deutschen Gesetzgeber, der in § 99 Abs. 3 und 6 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) definiert, was unter einem Bauauftrag bzw. einer Baukonzession zu verstehen ist. Hiernach kommt es unter anderem darauf an, dass dem öffentlichen Auftraggeber die Bauleistung **„unmittelbar wirtschaftlich zugute kommt“**. Das ist aber bei weitem nicht bei allen Grundstückskaufverträgen, die städtebauliche (Bau-)Verpflichtungen enthalten der Fall, so dass viele solcher Grundstückskaufverträge heute grundsätzlich nicht mehr aus vergaberechtlichen Gründen ausschreibungspflichtig sind.

Allerdings kommt es auch in diesem Kontext – wie so oft – auf den konkreten Einzelfall an. Ob eine über einen Grundstückskaufvertrag verpflichtende Bauleistung dem öffentlichen Auftraggeber „unmittelbar wirtschaftlich zugute kommt“, muss sorgsam geprüft werden. So wird die Ansicht vertreten, auch eine finanzielle Beteiligung des öffentlichen Auftraggebers, z. B. bei einem niedrigen Grundstückspreis, oder die Übernahme finanzieller Risiken begründe ein vergaberechtlich relevantes Handeln des öffentlichen Auftraggebers, das ihn zur Ausschreibung verpflichtet. Zudem kann sich in beihilfe-

¹ Erste von mehreren vergleichbaren Entscheidungen des *OLG Düsseldorf*, Beschluss vom 13.06.2007 – Verg 02/07, IBR 2007, 505 („Flughafen Ahlhorn“).

² Interessant hierzu der Fachvortrag von RA *Harald Bardenhagen*, Seufert Rechtsanwälte, München und Leipzig, mit dem Titel „Der ‚Ahlhorn-Beschluß‘ und seine Folgen für die kooperative Entwicklung von Konversionsflächen“ im Rahmen einer Fachtagung der Universität der Bundeswehr, München, am 27./28.02.2008. Siehe hierzu: www.seufert-law.de/publikationen/harald_bardenhagen-der_ahlhorn-beschluss_und_seine_folgen_fuer_die_kooperative_entwicklung_von_konversionsflaechen.pdf

³ *EuGH*, Urteil vom 25.03.2010 – Rs. C-451/08.

rechtlichen Fällen die Pflicht zur Ausschreibung ergeben. Im Zweifel sollte ein auf das Vergaberecht spezialisierter Rechtsanwalt um Rat gefragt werden.

3 Projektvorbereitung

Öffentlich Private Partnerschaften bilden komplexe Strukturen, die eine umfangreiche, meist auch kostenintensive Startphase begründen. Entsprechend der zu erreichenden Ziele werden in der Projektvorbereitung Instrumente angewendet, die den handelnden Personen Möglichkeiten zur Absteckung des Projektrahmens, der Identifikation und Einbindung von Projektpartnern und Multiplikatoren sowie zur Bewertung der Erreichbarkeit von bereits festgelegten Zielen eröffnen.

Im Wesentlichen gehören dazu die Absichtserklärung, der Kooperationsvertrag, die Vertraulichkeitsvereinbarung, der Akquisitionsvertrag, die Vereinbarung über die Refinanzierung von Projektvorlaufkosten, aber auch Investorenwettbewerbe und PPP-Ausschreibungen. Nachfolgend werden die einzelnen Bausteine im Überblick erläutert.

3.1 Absichtserklärung

Absichtserklärungen werden vor Beginn von zumeist größeren Projekten im Vorfeld von Vertragsverhandlungen oder auch erst währenddessen von einem oder mehreren Verhandlungspartnern abgegeben. Mit ihnen fixieren der oder die Erklärenden in **grundsätzlich rechtlich unverbindlicher Weise** ihre Verhandlungspositionen. Dazu gehören regelmäßig Vorstellungen zu zeitlichen Abläufen, weiteren Verhandlungsschritten und wesentlichen Eckpunkten des angestrebten Vertrages. Aber auch relevante Gesprächsergebnisse, die schon vor Abgabe der Absichtserklärung erzielt wurden, werden zusammenfassend festgehalten.

Trotz ihres überwiegend unverbindlichen Charakters ohne Anspruch auf den angestrebten Vertragsabschluss beinhalten Absichtserklärungen mitunter bereits einige rechtlich verbindliche Erklärungen, also echte justiziable Verpflichtungen, so z. B. Informations-, Geheimhaltungs- bzw. Vertraulichkeitspflichten, deren Verletzung mit Vertragsstrafen sanktioniert sein können, oder Vereinbarungen über die Finanzierung von Vorleistungen. Gelegentlich vereinbaren die Verhandlungspartner – üblicherweise auf Wunsch des potentiellen Käufers (bei beabsichtigten Kaufverträgen) – im Rahmen von Absichtserklärungen zugleich **Verhandlungsexklusivitäten**.

Der genaue Inhalt und die Regelungsdichte einer Absichtserklärung hängen stark vom Einzelfall ab.

Die Absichtserklärung bietet nicht nur eine **Orientierung**, wohin in rechtlicher, wirtschaftlicher und zeitlicher Hinsicht die „Reise“ gehen soll. Sie dient darüber hinaus beispielsweise dazu, potentielle Akteure und künftige Projektpartner zu legitimieren, Projektanträge zu unterstützen und Entscheidungsprozesse auf Seiten der jeweiligen Verhandlungspartner unter „psychologischen“ Gesichtspunkten zu erleichtern.

Nicht selten, vor allem im Kontakt mit international operierenden Vertragspartnern, werden an Stelle der Bezeichnung als Absichtserklärung verschiedene **englische Begriffe**, wie insbesondere **Letter of Intent (= LOI)** oder **Memorandum of Understanding (= MoU)**, verwendet. In der Sache unterscheiden sich diese Begriffe an sich nicht. Als LOI wird häufig die nur von einem Verhandlungspartner, als MoU die von mehreren bzw. allen Verhandlungspartnern abgegebene(n) Absichtserklärungen verstanden. Die Praxis hält diese begriffliche Trennung allerdings nicht immer strikt ein; so werden gelegentlich auch mehrseitige Absichtserklärungen als LOI bezeichnet.

In jedem Fall begründet die Aufnahme von Vertragsverhandlungen – und zwar gleich ob diese von einer Absichtserklärung mit oder ohne verbindliche Teilelemente flankiert werden oder nicht – zwischen den Verhandlungspartnern ein **besonderes Vertrauensverhältnis**, dessen Verletzung unter den Voraussetzungen der Rechtsfigur der sog. culpa in contrahendo zu einer Schadensersatzhaftung führen kann (c.i.c.-Haftung = Verschulden bei Vertragsverhandlungen, siehe §§ 311 Abs. 2, 241 Abs. 2 i. V. m. § 280 Abs. 1 BGB). Allein das bloße Abrücken von in einer Absichtserklärung festgelegten Absichten führt indes regelmäßig nicht zu einer solchen c.i.c.-Haftung.

Absichtserklärung (verkürztes Beispiel)

<Namen, Vertretungsberechtigte und Anschriften der Verhandlungspartner>

Präambel/Vorbemerkungen

<Kurzbeschreibung der Ausgangs-/Interessensituation>

<Hinweis auf das, was die Absichtserklärung bezweckt und dass aus ihr kein Anspruch auf Abschluss des angestrebten Vertrages abgeleitet werden kann>.

§ 1

Wesentlicher Inhalt des angestrebten Vertrages <hier: Kaufvertrag>

Der von den Verhandlungspartnern angestrebte Vertrag soll folgende wesentliche Eckpunkte beinhalten:

<Bspw.: Kaufgegenstand; Kaufoptionen; Bestimmung, wie der Kaufpreis im angestrebten Vertrag ermittelt werden soll; Mehrerlösklauseln; Eckpunkte, wie im angestrebten Vertrag mit Altlasten und ähnlichen Umweltbelastungen umgegangen werden soll, usw.>

§ 2

Zeitplan

<Eckpunkte zum vorgesehenen Zeitplan: Bis wann beabsichtigen die Verhandlungspartner welche weiteren Verhandlungsschritte unternommen zu haben.>

§ 3

Zusammenarbeit; Informationsaustausch

Beide Verhandlungspartner sind bereit, die für den Vertragsabschluss erforderlichen Vorleistungen nach Treu und Glauben zu erbringen und zur Erreichung des angestrebten Vertragsabschlusses partnerschaftlich zusammenzuarbeiten. Sie werden sich alle hierfür erforderlichen Informationen zur Verfügung stellen.

§ 4

Geheimhaltung

(1) Die Verhandlungspartner werden diese Absichtserklärung sowie den Inhalt der zwischen ihnen geführten Gespräche vertraulich behandeln und geheim halten. Dies gilt ebenso für die dem jeweils anderen Verhandlungspartner übergebenen Unterlagen, vermittelten Kenntnisse und Erfahrungen sowie sonstige zur Verfügung gestellten Informationen, die ausschließlich für die Zwecke dieser Absichtserklärung verwendet werden dürfen. Die vorstehende Geheimhaltungsverpflichtung gilt auch <für die Zeit von ... Jahren> nach Beendigung dieser Absichtserklärung. Die jeweiligen Verhandlungspartner werden ihre mit der Bearbeitung des beabsichtigten Geschäftes betrauten Mitarbeiter und Berater zur entsprechenden Geheimhaltung verpflichten.

(2) Die Geheimhaltungsverpflichtung in Abs. 1 gilt nicht für Informationen, wenn und soweit <hier können nunmehr verschiedene Ausschlussgründe aufgeführt werden, z. B.
- diese Informationen bereits in der Öffentlichkeit allgemein bekannt sind oder ohne Verschulden des Verhandlungspartners werden,
- der offen legende Verhandlungspartner vom anderen Verhandlungspartner schriftlich die Zustimmung zur Offenlegung erhalten hat; (...)>.

§ 5

Inkrafttreten und Laufzeit der Absichtserklärung

Diese Absichtserklärung tritt mit der Unterzeichnung durch beide Verhandlungspartner in Kraft und endet automatisch mit Abschluss des zwischen den Verhandlungspartnern angestrebten Vertrages, spätestens jedoch am <Datum>, es sei denn, die Verhandlungspartner haben einvernehmlich eine Verlängerung der Laufzeit dieser Absichtserklärung schriftlich vereinbart.

§ 6

Schlussbestimmungen; Unverbindlichkeitserklärung

(1) <Hier können verschiedene Schlussbestimmungen, wie sie auch bei „echten“ Verträgen üblich sind, aufgenommen werden, z. B. zu mündlichen Nebenabreden, Schriftlichkeitsklauseln, salvatorische Klauseln> oder auch:

Frühere mündliche oder schriftliche Abreden zwischen den Verhandlungspartnern in Bezug auf den Gegenstand dieser Absichtserklärung sind mit deren Inkrafttreten gegenstandslos.

(2) Diese Absichtserklärung ist in Bezug auf die §§ 1 und 2 <ggf. auch § 3> unverbindlich.

<Ort, Datum, Unterschriften der Verhandlungspartner>

3.2 Kooperationsvertrag

Will sich ein öffentlicher Akteur, etwa eine Gemeinde, an einem Wettbewerb oder einer Ausschreibung, die beispielsweise mit der Aufnahme in ein Förderprogramm verbunden ist, beteiligen, kann es sinnvoll sein, sich bereits im Rahmen der Bewerbungsphase die Unterstützung eines geeigneten Partners zu sichern. Insbesondere soweit es der Gemeinde bezogen auf den Wettbewerbs- bzw. Ausschreibungsgegenstand am erforderlichen „Know-how“ fehlt, bietet sich die Kooperation mit externen Fachleuten, die häufig dem privaten Sektor zuzuordnen sind, an. Ein hierauf ausgerichteter Kooperationsvertrag sollte vor allem eine klare Aufgabenverteilung und -verantwortlichkeit zwischen dem öffentlichen und dem privaten Partner, durchlässige Informationsverpflichtungen, aber auch eine Regelung für den Fall erhalten, dass der sich um das Projekt bewerbende öffentliche Akteur nicht den Zuschlag erhält. Selbstredend ist es ferner, die Vergütung des privaten Partners für die von ihm zu erbringenden Leistungen zu regeln.

Kooperationsvertrag (verkürztes Beispiel)

<Namen, Vertretungsberechtigte und Anschriften der Kooperationspartner>

Präambel/Vorbemerkungen

<Kurzbeschreibung der Ausgangssituation (also v. a. Hinweis auf Wettbewerb bzw. sonstige Ausschreibung, den bzw. die ein Dritter initiiert hat und an dem bzw. an der sich der öffentliche Akteur beteiligen will)>

<Hinweis auf das, was der Kooperationsvertrag bezweckt>.

§ 1

Leistungen des <privaten Akteurs>

(1) Der <private Akteur> wird im Rahmen des in der Präambel genannten Projektes gegenüber dem <öffentlichen Akteur> folgende Leistungen erbringen: <1., 2., 3. usw.>

Die Erbringung folgender zuvor genannter Leistungen steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass das Angebot des <öffentlichen Akteurs> den Zuschlag erhält: <...>. Falls der Zuschlag nicht erteilt wird, gelten also diese unter Vorbehalt stehenden Leistungen als nicht vereinbart.

(2) Der <private Akteur> hat bei seiner Leistungserbringung sämtliche <dem Wettbewerb / der Ausschreibung> zu Grunde liegenden <Wettbewerbs- / Ausschreibungsbedingungen>, insbesondere in technischer, wirtschaftlicher und zeitlicher Hinsicht, zu beachten. Die vorerwähnten Bedingungen sind dem <privaten Akteur> vollumfänglich bekannt.

(3) Der <private Akteur> hat seine zur Erstellung des Angebotes vorgesehenen Leistungen so zu erbringen, dass der <öffentliche Akteur> frist- und formgerecht ein in jeder Hinsicht wettbewerbsfähiges Angebot einreichen kann.

§ 2

Leistungen des <öffentlichen Akteurs>

<..., ggf. auch hier Zuschlagsvorbehalt formulieren, wie in § 1 Abs. 1>.

§ 3

Zuschlagserteilung

(1) Wird auf das Angebot des <öffentlichen Akteurs> der Zuschlag erteilt, sind sich die Vertragsparteien bereits heute einig, das Projekt gemeinsam entsprechend den in den §§ 1 und 2 zugeordneten Leistungsanteilen zu bearbeiten. Der Kooperationsvertrag endet dann erst mit Aufgabenerfüllung.

(2) Wird auf das Angebot des <öffentlichen Akteurs> der Zuschlag gleich aus welchem Grunde nicht erteilt, insbesondere weil ein anderer Bewerber den Zuschlag erhält oder weil <der Wettbewerb / die Ausschreibung> ohne Zuschlagserteilung aufgehoben wird, endet dieser Kooperationsvertrag.

§ 4

Vergütungsregelung

(1) Für die von ihm vertragsgemäß erbrachten Leistungen erhält der <private Akteur> vom <öffentlichen Akteur> folgende Vergütung: <...; netto/brutto; Nebenkosten?>

(2) Die nach Abs. 1 verdiente Vergütung ist wie folgt zur Zahlung fällig: <...; Zeitpunkt; gesonderte Rechnungslegung; Bankverbindung des <privaten Akteurs>.>

§ 5

Informationspflichten

Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die ihnen bekannten oder bekannt gewordenen Informationen, die für die Leistungserbringung nach diesem Vertrag, insbesondere für die Angebotserstellung, etwaige Verhandlungen über das Angebot sowie für die Durchführung des möglichen späteren Auftrages nach Zuschlagserteilung, erforderlich sind, dem jeweils anderen Vertragspartner zur Verfügung zu stellen.

§ 6
Vertraulichkeitsklausel

<...>

§ 7
Ausschließlichkeit

Die Vertragsparteien vereinbaren die Ausschließlichkeit ihrer Zusammenarbeit in Bezug auf <den/die> diesem Vertrag zu Grunde <liegende/n Wettbewerb / Ausschreibung>. Diesbezüglich ist es dem <privaten Akteur> daher untersagt, für einen anderen <Wettbewerbs- / Ausschreibungsteilnehmer>, gleich ob unmittelbar oder mittelbar, etwa über eine Beteiligungsgesellschaft, tätig zu werden.

§ 8
Kündigung

Dieser Vertrag kann nur aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden. Als wichtiger Grund kommt insbesondere in Betracht: <...>

§ 9
Sonstiges; Schlussbestimmungen

<...>

<Ort, Datum, Unterschrift der Vertragspartner>

3.3 Vertraulichkeitsvereinbarung

Die Weitergabe von als nicht öffentlich oder vertraulich eingestufte Informationen an einen potentiellen Vertragspartner kann vor, während oder nach der Vertragslaufzeit für den Inhaber der Informationen vor allem mit Blick auf etwaige Konkurrenten risikoreich sein. In Abhängigkeit von der Art, dem Umfang und der auf den Vertragsgegenstand bezogenen Relevanz kann die Veröffentlichung oder sonstige Weitergabe der Informationen an Dritte nicht nur das mit dem Vertrag angestrebte Projekt, sondern unter Umständen den Bestand des Unternehmens des Informationsinhabers existenziell gefährden. Andererseits lassen sich gemeinsame Projekte und hiermit verknüpfte Vertragsverhandlungen ohne gegenseitigen Austausch von eben zum Teil auch vertraulichen Informationen kaum vernünftig gestalten.

Daher drängen vor allem gewerbliche Investoren häufig auf den Abschluss einer Vertraulichkeitsvereinbarung, die separat im Vorfeld des späteren Vertragsschlusses und/oder als integraler Bestandteil des abgeschlossenen Vertrags getroffen werden. Besonders „beliebt“ sind Vertraulichkeitsvereinbarungen bei Unternehmen aus dem anglo-amerikanischen Raum, die sehr häufig bereits in einer frühen Phase der Projektentwicklung und der Vertragsverhandlung ihre Version einer Vertraulichkeitsvereinbarung zur Unterzeichnung vorlegen. Diese sog. non-disclosure agreements (ndA) sind oftmals in englischer Sprache abgefasst und auf Grund der Besonderheiten des anglo-amerikanischen Rechtsverständnisses nicht selten recht detailliert ausgestaltet. Hier sollte unter dem Blickwinkel des deutschen Rechts sehr genau geprüft werden, ob solche „ndA“ beanstandungslos unterzeichnet werden können. Insbesondere die an die Verletzung von Verpflichtungen aus den „ndA“ anknüpfenden Schadensersatzforde-

rungen weichen nicht selten erheblich „nach oben“ und somit von dem ab, was in Deutschland nach deutschem Recht üblich ist.

Der öffentliche Partner, insbesondere wenn er eine Gemeinde oder ein Landkreis ist, sollte im Übrigen vor Abschluss einer Vertraulichkeitsvereinbarung gut prüfen, inwieweit er überhaupt auf Grund seiner öffentlichen Stellung in der Lage ist, als vertraulich erhaltene Informationen auch tatsächlich vertraulich zu behandeln und wie er diesbezüglich seine mit der Sache befassten Mitarbeiter und Volksvertreter besonders verpflichten kann.

Da bereits oben unter Nr. 3.1 im Rahmen des Beispiels zur Absichtserklärung – dort § 4 – eine (kurze) Formulierung zur Geheimhaltung enthalten ist, wird dorthin verwiesen.

3.4 Akquisitionsvertrag

In vielen Fällen sieht sich eine Gemeinde oder ein anderer öffentlicher Akteur aus unterschiedlichen Gründen (z. B. wegen fehlenden finanziellen und/oder personellen Ressourcen) außerstande, eine eigene Brachfläche selbst zu entwickeln und zu vermarkten. Um dennoch eine solche Entwicklung und Vermarktung zu ermöglichen, bietet sich eine vertraglich begründete Zusammenarbeit mit einem externen Partner, insbesondere einem Fachplaner, auf Akquisitionsbasis an. Damit ist gemeint, dass der Partner bezogen auf die Brachfläche einerseits das – sinnvoller Weise zeitlich beschränkte – exklusive Recht erhält, ein Projektkonzept über eine mögliche Revitalisierungsstrategie zu entwickeln. Sofern die Gemeinde bereits städtebauliche Vorstellungen hat, sind diese zu berücksichtigen. Zugleich erklärt sich der Partner bereit, potentielle Investoren anzusprechen. Diese Aufgaben des Partners – Projektentwicklung und Investorengewinnung – übernimmt dieser andererseits als Akquisitionsleistungen auf eigene Kosten und eigenes Risiko, weil ihm im Erfolgsfall vertraglich in Aussicht gestellt wird, in eine etwaige spätere Projektrealisierung eingebunden oder sonst wie für seine Vorleistungen vergütet zu werden. Gleichzeitig kann ein Akquisitionsvertrag vorsehen, dass der Partner für die Dauer des Vertrages seinerseits ausschließlich für die Gemeinde und nicht unmittelbar oder mittelbar für eine andere Gemeinde bzw. einen anderen öffentlichen Akteur tätig wird, da sonst die Gefahr besteht, dass der Partner mit seinem Konzept und seinen Kontakten zu Investoren „hausieren“ geht.

In praktischer Hinsicht dürfte es für die Gemeinde allerdings mitunter nicht ohne weiteres einfach sein, einen gleichermaßen geeigneten und bereiten Partner für eine solche Zusammenarbeit auf Akquisitionsbasis zu gewinnen.

Für die Erarbeitung eines Akquisitionsvertrages können bereits einige der oben beschriebenen Gedanken verwertet werden. Im Übrigen sind je nach Einzelfall vielfältige Vertragsgestaltungen denkbar.

In jedem Fall muss die Gemeinde die kommunalaufsichtsrechtliche Genehmigungsfähigkeit eines solchen Akquisitionsvertrages vor dem Vertragsabschluss absichern.

3.5 Refinanzierung von Projektvorlaufkosten

Projektvorlaufkosten entstehen, wenn bereits an einem Projekt gearbeitet werden muss, ohne dass eine belastbare Finanzierung vorgewiesen werden kann bzw. ohne dass die gesicherte Finanzierung abgerufen werden kann. Ist bei Vertragsbeginn be-

reits absehbar, dass das Projekt gute Realisierungschancen hat, kann ein Vertrag zur Refinanzierung aller oder eines Teils (z.B. durch eine Pauschalvergütung) der entstehenden Projektvorlaufkosten abgeschlossen werden, um die Projektidee wirtschaftlich so weit zu untersetzen, dass eine Projektentscheidung getroffen werden kann.

Fallbeispiel: A ist Eigentümer eines Grundstücks, auf dem B ein Bauprojekt (z. B. Bau eines Pflegeheims) realisieren möchte. A und B verständigen sich darauf, dass A Bauherr und Investor ist, und B das errichtete Gebäude langfristig anmieten wird. A plant das Bauprojekt in enger Abstimmung mit B. Auf Grund der Größe bzw. der zu erwartenden hohen Kosten für das Projekt soll sich B vorab an den Projektvorlaufkosten (z. B. <...>) in nennenswertem Umfang beteiligen, um die Ernsthaftigkeit seines Projektinteresses nachzuweisen. Schließlich sind sich A und B einig, sich das finanzielle Risiko der Projektentwicklung zu teilen.

A ist Eigentümer des Grundstücks <...>, auf dem B das folgende Bauprojekt realisieren will:
<...>

A soll auf dem Grundstück als Bauherr und Investor das beschriebene Gebäude erstellen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass zwischen A und B über das zu erstellende Gebäude ein <General>-Mietvertrag <ggf. mit Kaufoption / zwingendem Erwerb nach Ablauf der Mietzeit> bis zum <...> abgeschlossen wird.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass verschiedene Projektvorlaufarbeiten und die hieraus resultierenden Projektvorlaufkosten erforderlich sind, um einen konkretisierten Mietvertrag <ggf. mit Kaufoption / zwingendem Erwerb nach Ablauf der Mietzeit> unterbreiten zu können. Die Projektvorlaufkosten werden voraussichtlich <...> EUR betragen und beinhalten folgende Projektvorlaufarbeiten/Kostenpositionen: <...>. Über darüber hinausgehende Projektvorlaufarbeiten werden sich die Vertragsparteien rechtzeitig vor weiteren Kosten auslösenden Maßnahmen abstimmen.

Um die Ernsthaftigkeit seines Projektinteresses nachzuweisen, erklärt sich B bereit, von den Projektvorlaufkosten 50 % zu tragen. Sollte der angestrebte Mietvertrag <ggf. mit Kaufoption / zwingendem Erwerb nach Ablauf der Mietzeit> bis spätestens zum <...> abgeschlossen sein, sind die von B anteilig zu tragenden Projektvorlaufkosten in die monatliche Miete einkalkuliert. Kommt hingegen bis spätestens zum vorgenannten Datum ein solcher Mietvertrag nicht zustande, wird der Kostenanteil des B <...Tage / Wochen> nach dem vorgenannten Datum als Ganzes zur Zahlung fällig.

3.6 Investorenwettbewerb, PPP-Ausschreibung

Neben den in Kapitel 4 beschriebenen anerkannten Wettbewerbsverfahren gibt es eine Reihe von Sonderformen. Dazu gehören Investorenwettbewerbe und klassische PPP-Ausschreibungsverfahren. Bei diesen stehen in der Regel eher Fragen zur Finanzierung, zum Management bzw. zu Betrieb im Mittelpunkt. Dem gestalterischen Ansatz, der bei städtebaulichen und architektonischen Wettbewerben im Mittelpunkt steht, wird bei diesen Verfahren in der Regel eine geringere Bedeutung beigemessen. Unter 6.1 wird die PPP-Ausschreibung inhaltlich näher erläutert.

Beispielhaft wird hier anhand an der Bewertungsmatrix einer PPP-Ausschreibung die Interessenlage des Bauherrn erläutert werden, die Kostenoptimierung bei gleichzeitiger Sicherung der architektonischen Qualität in den Mittelpunkt der Bewertungskriterien zu stellen:

Bei der Wertung der Angebote werden die Qualität des Entwurfs sowie die funktionale Lösung im Rahmen eines Punktsystems bewertet. Dabei werden für folgende Kriterien folgende Punkte vergeben:

Qualität der Architektur und Gestaltung max.	1100
Programmerfüllung max.	800
Funktionalität und Organisation max.	1000
Städtebauliche Einbindung max.	600
Dauerhaftigkeit max.	1100
Wartungs- und Betriebskosten max.	1000
Gesamteindruck max.	400

Der städtebaulichen und architektonischen Qualität wird bei diesem Beispiel eine ca. 40%ige Bedeutung beigemessen. Der größere Teil der Punkte – nahezu 60%, wird in optimierbaren und damit finanzierungsrelevanten Bewertungssparten vergeben.

Dauerhaftigkeit, Wartungs- und Betriebskosten sind wichtige Kostenbausteine aus dem Betriebszeitraum der Immobilie. Ihr Anteil von 35% verschiebt den Rahmen von den klassischen Planungswettbewerben, die ästhetisch und funktionell geprägt sind, hin zu einer betriebswirtschaftlich orientierten Bewertung mit dem Fokus auf dem Lebenszyklus des Gebäudes. Das dargestellte Beispiel ist stellvertretend ausgewählt worden und verdeutlicht die Bedeutung der Finanzierung in Investorenwettbewerben und PPP-Verfahren.

Der Bauherr legt entsprechend seiner zu erreichenden Ziele die Bedeutung der einzelnen Kriterien anhand der jeweils erreichbaren Maximalpunktzahl fest. Das Punktesystem ist folglich als Steuerungsinstrument für Qualität, Kosten und Nachhaltigkeit im PPP-Verfahren anwendbar.

4 Städtebauliche Planung

In der Phase der städtebaulichen Planung haben die öffentlichen und privaten Partner ihre Entwicklungsabsichten zu konkretisieren und abzustimmen. Unter dem Gesichtspunkt von PPP stellt sich die Frage, wie die Kompetenzen des öffentlichen und des privaten Partners in der Phase der städtebaulichen Planung optimal genutzt werden können.

Für die Nachnutzung von Brachflächen ist häufig ein Bebauungsplan aufzustellen. Der öffentliche Partner hat dafür Sorge zu tragen, dass sich die Nachnutzung der Brachfläche in die Bauleitplanung der Kommune einfügt. Der private Partner benötigt möglichst zügig Baurecht für ein wirtschaftlich realisierbares Vorhaben. Mit dem **städtebaulichen Vertrag** steht in Deutschland ein erprobtes Mittel zur Verfügung, um den privaten Partner in die Erarbeitung des Bebauungsplanes einzubinden und die damit zusammenhängenden rechtlichen sowie wirtschaftlichen Fragen zwischen Kommune und Investor zu regeln.

Bei gestalterisch anspruchsvollen Aufgaben stellt sich darüber hinaus die Frage, mit welchem Verfahren eine städtebauliche Gestaltung gefunden werden kann, die öffentliche und private Partner gleichermaßen befriedigt. Hierfür ist der **Planungswettbewerb** ein wichtiges Instrument, um öffentliche und private Kompetenzen in einem kompakten Verfahren zu bündeln.

Bei den Brachflächen, deren Nachnutzung an der Grenze zur Unwirtschaftlichkeit steht, verfügt man nicht über ausreichende Mittel für einen Planungswettbewerb. In diesem Fall können Hochschulen über einen **studentischen Wettbewerb** eingebunden werden und mit einem kleinen Budget eine gute Grundlage für die Revitalisierung einer Brachfläche schaffen.

Zum Schluss dieses Kapitels führt ein Exkurs zum Forschungsvorhaben **OPTIRISK**, das eine besondere Methode entwickelt hat, um die städtebauliche Planung speziell für die Nachnutzung kontaminierter Brachflächen zu optimieren. Der Ansatz ist hier, die städtebauliche Planung auf eine Minimierung der Aufbereitungskosten auszurichten, so dass die Nachnutzung der Brachfläche rentabel wird.

4.1 Städtebaulicher Vertrag

Die Gemeinden sind nach § 11 BauGB ermächtigt, städtebauliche Verträge abzuschließen.

„Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:

1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen (...); die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt“ (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)

Damit wird ein großer Spielraum geschaffen, die Kooperation von öffentlichen und privaten Partnern inhaltlich und wirtschaftlich zu regeln. Der private Partner kann sich verpflichten, Kosten für städtebauliche Maßnahmen zu übernehmen und der öffentliche

Partner kann die Erarbeitung städtebaulicher Planungen und einzelne Aufgaben innerhalb des gesetzlichen Planaufstellungsverfahrens an den privaten Partner übertragen.

In einem städtebaulichen Vertrag sind im Wesentlichen zu regeln:

- Die Art und der Umfang des zu erteilenden Planungsauftrages,
- die Vorgaben über die Planungsinhalte,
- wie die Planungen mit der Gemeinde abgestimmt werden,
- die durchzuführenden Einzelleistungen.
- die einzuhaltenden Termine, Fristen und Qualitätsmerkmale,
- der Zweck des Auftrags und der Zusammenhang zwischen der Leistung und dem Bauvorhaben,
- die Angemessenheit der übertragenen Leistung,
- der Ausschluss des Anspruchs der Vertragspartner auf Erlass einer Satzung über einen Bebauungsplan, sowie
- eventuelle Ansprüche auf Erstattung nutzlos werdender Planungsaufwendungen des privaten Partners, wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nicht zustande kommt.

Die letzten beiden Punkte verdeutlichen die Grenzen von PPP im städtebaulichen Vertrag. Während sich der private Partner verpflichtet, die städtebaulichen Planungen zu erarbeiten, ist sein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes durch den öffentlichen Partner auszuschließen.⁴ Dieses Ungleichgewicht kann nur gemindert werden, indem eine Erstattung der Planungsaufwendungen für den Fall vereinbart wird, dass ein Bebauungsplan nicht zustande kommt.

Beispiel: Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB über die Privatisierung von Planungsleistungen

Städtebaulicher Vertrag (verkürztes Beispiel)

§ 1

Art und Umfang des zu erteilenden Auftrags

Der Vorhabenträger hat für die Fläche, die im Lageplan <Anlage...> rot umrandet ist, alle für das Bebauungsplanverfahren notwendige Gutachten, Vermessungen und Planungsleistungen zu beauftragen und zu finanzieren. Dabei sind die nachfolgenden Bestimmungen zu berücksichtigen:

§ 2

Vorgaben für den Inhalt des Bebauungsplanentwurfs

Der Bebauungsplanentwurf soll auf der Basis des beigefügten Masterplans <Anlage...> erstellt werden unter Berücksichtigung der folgenden Parameter: ... <Art und Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Vorgaben, usw.>.

§ 3

⁴ Im deutschen Planungsrecht würde ein Bebauungsplan unwirksam werden, wenn die Kommune sich gegenüber dem privaten Partner zuvor zum Erlass eines Bebauungsplanes vertraglich verpflichtet hätte. Dem liegt die Überlegung zugrunde, dass die Gemeinde nicht mehr frei darin ist, alle öffentlichen und privaten Belange im Bebauungsplanverfahren abzuwägen, wenn sie sich zuvor bereits gegenüber dem privaten Partner zu einem bestimmten Ergebnis des Bauleitplanverfahrens verpflichtet hätte.

Planungskoordination mit der Stadt

Die Ausarbeitung des Entwurfs hat in enger Abstimmung des Planers mit dem Stadtplanungsamt zu erfolgen. Die Stadt wird dem Planer einen Ansprechpartner benennen.

§ 4

Leistungen im Bebauungsplanverfahren

Die vorzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach ... <Anlage...> hat der Planer in ständiger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt durchzuführen.

§ 5

Fristen, Anforderungen

Der Bebauungsplanvorentwurf ist bis spätestens zum <Datum...> dem Stadtplanungsamt vorzulegen. Der Bebauungsplanvorentwurf und die weiteren Planfassungen müssen den vom BauGB und den Durchführungsvorschriften bestimmten Anforderungen entsprechen und für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange uneingeschränkt geeignet sein. Die Unterlagen sind in ...facher Ausfertigung zu liefern.

§ 6

Ausschluss von Ansprüchen des Vorhabenträgers

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass sich aus dem Planungsauftrag für den Vorhabenträger kein Rechtsanspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet, in welchem der Vorhabenträger die ihm gehörenden Baugrundstücke bebauen und vermarkten möchte, ableiten lässt. <vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB>. Die Hoheitsrechte der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB und die Entscheidungsfreiheit der kommunalen Gremien während des Aufstellungsverfahrens, einschließlich eines evtl. Satzungsbeschlusses, bleiben von der vorgenannten Verpflichtung aus der Beauftragung unberührt.

4.2 Planungswettbewerb

Definition <§1 Abs. 1 RPW 2008>: Wettbewerbe sind Auslobungsverfahren, die dazu dienen, dem Auftraggeber einen Plan oder eine Planung zu verschaffen, deren Auswahl durch ein Preisgericht aufgrund vergleichender Beurteilungen erfolgt. Wettbewerbe können sich insbesondere auf folgende Aufgabenfelder erstrecken und sollen in geeigneten Fällen interdisziplinär angelegt sein:

- Städtebau, Stadtplanung, Stadtentwicklung
- Landschafts- und Freiraumplanung
- Planung von Gebäuden und Innenräumen
- Planung von Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen
- technische Fachplanungen

Diese Richtlinien können auch für Wettbewerbe im Bereich Kunst und Design Anwendung finden. Wettbewerbe können sich sowohl auf Neuplanungen als auch auf Planungen im Bestand beziehen. Sie werden durchgeführt, um für anspruchsvolle Planungs- und Bauaufgaben herausragende Lösungen zu erhalten und sich auf Basis der vorliegenden Lösungsansätze auf eine gemeinsame Vorzugslösung – insbesondere bei unterschiedlicher Sichtweise der beteiligten Entscheidungsträger – zu einigen.

Es wird unterschieden zwischen städtebaulichen und architektonischen Wettbewerben, die als Planungs- oder Ideenwettbewerbe ausgeschrieben werden und nach Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2008 als offene oder nicht offene Wettbewerbe bzw. als zweiphasige oder als Kooperative Verfahren durchgeführt werden.

Planungswettbewerbe werden von den Architektenkammern der Länder inhaltlich und organisatorisch betreut. Die Kammern haben i.d.R. einen Wettbewerbsausschuss gebildet, der dem Auslober und dem Wettbewerbsbetreuer als Ansprechpartner zur Verfügung steht.

Planungswettbewerbe sind in der Regel mit erheblichen Kosten für die Teilnehmer am Verfahren verbunden. Offene Wettbewerbe und zweiphasige Verfahren, bei denen die Zahl der Teilnehmer nicht begrenzt ist, beinhalten für die Wettbewerbsteilnehmer zudem aufgrund der hohen Teilnehmeranzahl ein undefiniertes und meist hohes Kostenrisiko. Bei nichtoffenen sowie bei kooperativen Verfahren werden die Kosten vom Auslober des Wettbewerbs anteilig übernommen, durch die vermeintlich höheren Siegchancen aufgrund geringer Teilnehmerzahl besteht aber auch hier infolge des großen Engagements der Teilnehmer die Gefahr eines hohen Kostenrisikos für die Wettbewerbsteilnehmer.

Infolge des i.d.R. hohen Kostenrisikos für die Teilnehmer an Planungswettbewerben können diese grundsätzlich als partnerschaftliche Verfahren angesehen werden. Planungswettbewerbe werden oft für öffentliche Bauvorhaben durchgeführt. Nach der öffentlichen Ausschreibung des Wettbewerbes und dem Entschluss zur Teilnahme durch den privat agierenden Architekten, Stadtplaner und/oder Landschaftsarchitekten entsteht nach RPW 2008 geregelter Vertragsverhältnis.

Auf Grundlage der RPW 2008 werden die Wettbewerbsverfahren wie folgt durchgeführt:

(1) Offener Wettbewerb <§3 Abs. 1 RPW 2008>: Auslober schreiben den Wettbewerb öffentlich aus. Interessierte Fachleute, welche die fachlichen und persönlichen Anforderungen an die Teilnahme erfüllen, können einen Lösungsvorschlag einreichen. Private Auslober können den Teilnehmerkreis einschränken (z.B. regional).

(2) Nichtoffener Wettbewerb <§3 Abs. 2 RPW 2008>: Auslober fordern interessierte Fachleute öffentlich zur Bewerbung auf. In der Wettbewerbsbekanntmachung bzw. der Aufforderung zur Bewerbung sind die angestrebte Zahl an Teilnehmern, die vorzulegenden Nachweise, das zur Auswahl der Teilnehmer angewandte Verfahren sowie ggf. die Namen bereits ausgewählter Teilnehmer anzugeben. Die Teilnehmerzahl soll der Größe und Bedeutung der Wettbewerbsaufgabe angemessen sein. Auslober wählen die Teilnehmer anhand eindeutiger, nicht diskriminierender und in der Regel aufgabenbezogener qualitativer Kriterien aus dem Kreis der Bewerber aus. Ist die Bewerberanzahl nach einer objektiven Auswahl entsprechend diesen Kriterien zu hoch, kann die Auswahl unter den verbleibenden Bewerbern durch Los getroffen werden. Private Auslober können die Teilnehmer auch direkt oder durch Los bestimmen. Bei Nichtoffenen Wettbewerben werden die ausgewählten Teilnehmer in der Regel namentlich in der Auslobung aufgeführt.

(3) Zweiphasiges Verfahren <§3 Abs. 3 RPW 2008>: Offene und Nichtoffene Wettbewerbe können auch in zwei Phasen nach folgenden Maßgaben durchgeführt werden:

1. Phase: • die Teilnahme steht allen teilnahmeberechtigten Personen offen;

- Beschränkung auf grundsätzliche Lösungsansätze;
 - die Teilnehmer für die 2. Phase werden nach Beurteilung der Lösungsansätze durch das Preisgericht ausgewählt.
2. Phase:
- die Zahl der Teilnehmer muss der Bedeutung der Wettbewerbsaufgabe angemessen sein;
 - die Besetzung des Preisgerichts bleibt unverändert.

(4) Kooperatives Verfahren <§3 Abs. 4 RPW 2008>: Wenn eine Aufgabe oder ihre Ziele vom Auslober nicht eindeutig definiert werden können, z.B. bei städtebaulichen Aufgaben, kann er das kooperative Verfahren wählen. Besonderes Kennzeichen ist die schrittweise Annäherung an Aufgabe und Ziele in einem Meinungs-austausch zwischen den Beteiligten. Dabei müssen alle Teilnehmer auf dem gleichen Informationsstand gehalten werden. Die Anonymität kann ausnahmsweise, z.B. zur Präsentation von Zwischen- und Endergebnissen, aufgehoben werden. Bei Wettbewerben der öffentlichen Auslober im Anwendungsbereich der VOF ist das Kooperative Verfahren nicht anzuwenden.

Beispiel: Bekanntmachung der Ausschreibung des architektonischen Planungswettbewerbes mit städtebaulichem Ideenteil zur Errichtung einer seniorengerechten Wohnanlage mit 40 Wohnungen an der Bachstraße / Ritterstraße in Apolda 2009

Auslober: Stadt Apolda, Markt 1, 99510 Apolda zusammen mit der Wohnungsgesellschaft Apolda mbH, Gerichtsweg 2, 99510 Apolda

Wettbewerbsbetreuung: LEG Thüringen mbH, Abt. Stadt- und Regionalentwicklung, Herr Salberg, Herr Zill, Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt, Telefon: 0361/ 5603-230, Telefax: 0361/ 5603-336, E-Mail: thomas.zill@leg-thueringen.de

Wettbewerbsaufgabe: Das ca. 0,7 ha große Wettbewerbsgebiet liegt im Sanierungsgebiet „Altstadt Apolda“ und umfasst sowohl eine ca. 0,4 ha messende Brachfläche als auch die diese umgebenden stadträumlichen Strukturen und öffentlichen Räume. Für das Wettbewerbsgebiet sind in einem Ideenteil plausible städtebauliche Lösungsansätze zu entwickeln, während auf der zentralen Brachfläche im Realisierungsteil für den Neubau einer Wohnanlage mit mind. 40 barrierearme Wohnungen ein städtebaulich wie architektonisch überzeugendes Konzept gefunden werden soll. Die optimale Integration in das vorhandene Stadtgefüge, gut organisierte äußere und innere Erschließung, attraktive und funktionelle Wohnungen sowie angemessen gestaltete, mit dem Bauwerk und den angrenzenden Straßen und Plätzen vernetzte Freianlagen sind wesentliche Ziele der Auslober.

Wettbewerbsart: Nichtoffener Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil nach § 3 (2) RPW 2008

bei beschränkten Wettbewerben:

- a) beabsichtigte Zahl der Teilnehmer: 25
- b) Name bereits ausgewählter Teilnehmer: entfällt
- c) Von den 25 Teilnehmern werden 5 durch die Auslober gesetzt und 20 durch Losverfahren bestimmt.
- d) Das Auswahlgremium wird die Teilnehmer aus dem Kreis der Bewerber entsprechend ihrer gestalterischen, wirtschaftlichen und technischen Qualitäten sowie ihrer Erfahrung, wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und vergleichbarer Referenzen auswählen. Überschreitet die Zahl der Teilnehmer, die die Kriterien erfüllen, die beabsichtigte Teilnehmerzahl, entscheidet das Los.
- e) Die Auswahl erfolgt durch ein von den Auslobern berufenes Gremium. Dem Auswahlgremium gehört neben je einem Vertreter der Auslober auch ein Mitglied der Thüringer Architektenkammer an. Alle Bewerber werden über das Ergebnis der Auswahl unterrichtet.
- f) Frist für den Eingang der Bewerbungsunterlagen zur Teilnahme am Wettbewerb: 31.03.2009

Zulassungsbereich: Der Zulassungsbereich umfasst den Freistaat Thüringen. Die Bewerbung auf Teilnahme ist Interessierten, die die Bedingungen nach § 4 (1) RPW 2008 erfüllen, von außerhalb des Zulassungsbereichs mit Bezug auf Artikel 59 des EWG-Vertrages möglich. Der Wettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt.

Teilnehmer/innen: Teilnahmeberechtigt sind im Zulassungsbereich ansässige, natürliche Personen, die nach den für ihren Wohnsitz oder ihre Niederlassung geltenden Rechtsvorschriften am Tag der Auslobung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt berechtigt sind. Ist die Berufsbezeichnung am Wohnsitz oder am Ort der Niederlassung des Teilnehmers gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen als Architekt, der über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis in der jeweiligen Fachrichtung verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 85/384 EWG (EG-Architektenrichtlinie) bzw. 89/48 EWG (EG - Hochschuldiplomrichtlinie) gewährleistet ist. Außerdem sind juristische Personen teilnahmeberechtigt, sofern nach deren satzungsmäßigem Geschäftszweck auch hochbauliche Leistungen ausgerichtet sind, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der verantwortliche Verfasser der Wettbewerbsarbeit müssen die an die natürliche Person gestellten Anforderungen erfüllen.

Architekten wird die Zusammenarbeit mit einem Stadtplaner und / oder Landschaftsarchitekten empfohlen. Für am Wettbewerb teilnehmende Stadtplaner und/oder Landschaftsarchitekten ist die Zusammenarbeit mit einem Architekten zwingend erforderlich.

Bewerbungsunterlagen:

- Büroprofil gemäß vorgegebener Formblätter mit verbindlicher Teilnahmeerklärung am Verfahren für den Fall der Auswahl/ Auslosung (Die Formblätter stehen zum Herunterladen unter ... als pdf-Datei zur Verfügung)
- Kopie Eintragungsurkunde der Architektenkammer Thüringen oder vergleichbare Nachweise.
- Arbeitsproben von Projekten, die für die Arbeitsweise der Bewerber typisch und die mit der Wettbewerbsaufgabe vergleichbar sind. Die Bewerbungsunterlagen sind in deutscher Sprache einzureichen und dürfen das Format DIN-A3 nicht überschreiten. Die Arbeitsproben sind auf max. zwei einseitig bedruckten DIN-A3- Blättern einzureichen. Die Unterlagen werden nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens nicht zurückgesandt.

Das Fehlen einer dieser Unterlagen und/oder ein unvollständig ausgefülltes Formblatt führt zum Ausschluss aus dem Bewerbungsverfahren.

Bei Arbeitsgemeinschaften muss jedes Mitglied teilnahmeberechtigt sein. Die Arbeitsgemeinschaft hat einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen, der für die Wettbewerbsleistung verantwortlich ist. Mehrfachbewerbungen von Mitgliedern einer Arbeitsgemeinschaft haben das Ausscheiden aller Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft zur Folge.

Abgabe der Bewerbung: bis spätestens 31.03.2009 (Datum des Poststempels) an die LEG Thüringen mbH, Abt. Stadt- und Regionalentwicklung, Herrn Zill, Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgesandt.

Namen der Mitglieder des Preisgerichts: Fachpreisrichter: Herr Prof. Michael Mann, Herr Prof. Karl-Heinz Schmitz, Frau Iris Heinemann, Frau Dr. Ingrid Kühne; **Sachpreisrichter:** Herr Bürgermeister Rüdiger Eisenbrand, Herr Sören Rost, Herr Holger Prüfer

Anzahl und Höhe der Preise: Die Wettbewerbssumme beträgt 56.000,00 €, vorgesehen sind folgende Aufteilungen:

- | | |
|----------|----------------|
| 1. Preis | 22.400,00 Euro |
| 2. Preis | 14.000,00 Euro |
| 3. Preis | 8.400,00 Euro |

Ankäufe insgesamt 11.200,00 Euro (z.B. 4 x 2.800,00 €) zzgl. 19% MwSt.

Bindung der Preisgerichtsentscheidung: Die Auslober beabsichtigen unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichtes, einen der Preisträger mit den weiteren Leistungen mindestens bis

einschließlich Leistungsphase 3 und im Falle der Realisierung mindestens bis einschließlich Leistungsphase 5 nach § 15 HOAI zu beauftragen.

Termine: Tag der Bekanntmachung:	04.03.2009
Ende der Bewerbungsfrist:	31.03.2009
Auswahl der Teilnehmer:	06.04.2009
Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen:	08.04.2009
Rückfragenkolloquium:	05.05.2009
Abgabe der Wettbewerbsunterlagen:	10.06.2009
Preisgerichtssitzung:	28.KW 2009 (voraussichtlich)

Im Ergebnis dieses Wettbewerbes wurden 4 der 22 eingereichten Beiträge mit Preisen sowie drei weitere mit einem Ankauf ausgezeichnet. Im Bild ist der mit dem zweiten Preis ausgezeichnete und in Realisierung befindliche Beitrag des Weimarer Büros Dieckmann Satzinger Architekten dargestellt:



Abb. 2: Wettbewerbsbeitrag 2. Preis, Modell

4.3 Studentenwettbewerb

Zur Revitalisierung komplex strukturierter Brachflächen werden in der Regel Planungswettbewerbe durchgeführt. Soll bereits in einer frühen Phase der Projektentwicklung ein brach gefallener Standort in einem städtebaulichen oder architektonischen Ideenwettbewerb untersucht werden, aber die bei Planungswettbewerben nach RPW 2008 dafür erforderlichen finanziellen Mittel stehen nicht zur Verfügung, besteht die Möglichkeit, durch Einbindung einer Fachhochschule oder Hochschule auf der Ebene studentischer Entwürfe Ideen zur Revitalisierung erarbeiten zu lassen. Die Existenz visionärer Planungsansätze befördert oft die geplante Projektentwicklung, auch unabhängig von ihrer Finanzierbarkeit oder planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit.

Beispiel: Umnutzung der Roggenmühle Bad Köstritz zu einem Kultur- und Freizeithotel, Entwurfsseminar an der Fachhochschule Erfurt, Fachbereich Architektur, Professoren Michael Mann und Rolf Hempelt, Erfurt 2010

Das Interesse der Stadt Bad Köstritz, des Landkreises Greiz, des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, der Fachhochschule Erfurt und des privaten Eigentümers führten zur Durchführung eines architektonischen und städtebaulichen Ideenwettbewerbs zur Umnutzung der ehemaligen Roggenmühle in ein Hotel. Zur Beförderung der Motivation der beteiligten 40 Studenten lobte ein regionales Finanzinstitut ein Preisgeld für die besten Entwürfe aus.

Die Ergebnisse wurden auf einer öffentlichen Tagung potenziellen Entwicklern von Hotelimmobilien vorgestellt. Mit der Anfertigung der Projektentwürfe wurde der Standort insgesamt aufgewertet, die Idee der Nachnutzung der Brachfläche für ein Hotel etabliert und ein Netzwerk von Interessenten geschaffen, die sich mit vereinten Kräften der Realisierung eines Hotels auf diesem Standort zuwenden.

Die Aufgabenstellung wurde von der Fachhochschule unter Begleitung der o.g. Projektpartner aufgestellt. Auszug aus der Aufgabenstellung:

Einführung Das Mahlen von Getreide wird heute in wenigen Großbetrieben durchgeführt. Die weiten Transportwege zwischen dem geernteten Korn und der Getreidemühle spielen dabei eine untergeordnete Rolle. Dabei sind tausend Kilometer Transportweg zwischen dem Getreidefeld und dem gebackenen Brot keine Seltenheit. Regionale Bezüge zwischen landwirtschaftlichen Betrieben, deren Produkten und den Konsumenten finden erst seit wenigen Jahren wieder mehr Beachtung.

Aufgabenstellung Die ehemalige Mühle in Bad Köstritz ist ein typisches Beispiel, wie politische und wirtschaftliche Veränderungen dazu führten, dass Gebäude ihrer ursprünglichen Nutzung enthoben sind. Die nachfolgende Aufgabe unternimmt den Versuch, dem Gebäudeensemble die Chance für einen zweiten Nutzungszyklus zu geben. Dabei werden die Potentiale des Ortes, der Stadt und der Region in den Fokus gestellt. Durch die Nutzung als Kultur- und Freizeithotel wird auf das Potential des wachsenden regionalen Tourismus und auf die Zielgruppe Kultur interessierter Menschen gesetzt.

Eine maßvolle touristische Entwicklung, die auf vorhandenen regionalen Potentialen aufbaut, ist für die weitere Nutzungsphase der Mühle in Bad Köstritz als Grundlage zu sehen. Die Mühle soll in ein Hotel mit Veranstaltungsraum und Gastronomie umgebaut werden. Als Übernachtungsgäste sind folgende Personengruppen vorzugsweise Wanderer und Radfahrer und Kulturreisende zu berücksichtigen

Entwurfsaufgabe Die ehemalige Mühle in Bad Köstritz soll zu einem Hotel mit Gastronomie und Veranstaltungsraum umgebaut werden. Nicht einfach wird die Entscheidung sein, wie und in welcher Form mit dem ehemaligen großen Getreidespeicher umgegangen werden kann. Freigestellt ist die Entscheidung zum Abriss der Gebäude (Lageplan) Nr.1, Nr.2, Nr.5 und Nr.6. Diese Gebäudeteile sind zwar die ältesten, aber für die Nachnutzung als Hotel nicht unproblematisch einzustufen. (z.B. geringe Geschoßhöhen) Die Gebäude Nr. 3 (Getreidespeicher) und Nr. 4 (Mühle) sind grundsätzlich zu erhalten, da sie den Hauptteil der Mühle darstellen und den eigenwilligen Charakter der Architektur im neoromanischen Stil des Historismus repräsentieren. Die bestehenden Wohnhäuser auf dem Lageplan mit Nr.9 und Nr.10 gekennzeichnet sind nicht Bestandteil der Aufgabe.

Grundstück u. Erschließung Das Grundstück wird von der Heinrich- Schütz-Straße aus erschlossen. Alle Ver.-und Entsorgungsleitungen liegen hier an. Der Hauptzugang und die Zufahrt für den ruhenden Verkehr sollten von dieser Seite aus erfolgen. Das Bearbeitungsgebiet wird im Osten durch die Heinrich- Schütz-Straße, im Norden durch den Mühlgraben und im Süden durch die beiden bestehenden Wohngebäude begrenzt. Die Wohnhäuser sind nicht

Bestandteil der Aufgabe. Der Garten (Lageplan Nr.14) kann grundsätzlich bebaut werden. Auf den bestehenden Baumbestand ist Rücksicht zu nehmen.

Ruhender Verkehr Wegen der vorgesehenen Nutzergruppen des Hotels (Wanderer, Fahrradfahrer) wurde die Anzahl der PKW- Stellplätze reduziert. Insgesamt sind 22 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. werden an der südlichen Grundstücksgrenze (Garagen Nr.11) nachgewiesen. Zusätzlich zu den PKW- Stellplätzen sind 50 Fahrradstellplätze erforderlich. Die Fahrräder sollten geschützt (Wetterschutz) untergestellt werden können.

Freiraum Die Gestaltung der Freiflächen ist Bestandteil der Aufgabe. Das Bearbeitungsgebiet für die Freiflächen umfasst das gesamte Gelände incl. der Flächen um die beiden Wohnhäuser, das Gartengrundstück und die Uferzone zum Mühlgraben. Die Freiflächen sollten zurückhaltend, der Struktur und Nutzung angemessen behandelt werden. Der Bestand an Bäumen ist möglichst zu erhalten.

Auf der folgenden Seite sind die besten Ergebnisse des 6 Monate dauernden Entwurfsseminars dargestellt. Drei Arbeiten wurden ausgezeichnet. Die Preise wurden den Studenten während der Tagung am 10.11.2010 durch die Sparkasse Gera-Greiz übergeben. Die Presse berichtete ausführlich über das Projekt.



Abb.3: studentische Entwürfe zur Umnutzung der Roggenmühle Bad Köstritz in ein Hotel

4.4 Exkurs: OPTIRISK

Mit Kontaminationen belastete Altstandorte sind oft nicht verwertbar, da die erforderlichen Kosten für Abbruch- und Sanierung sowie die Risiken aus der Altlastenproblematik die erzielbaren Erlöse deutlich übersteigen.

Diese Standorte benötigen in der Regel eine mit den möglichen Projektakteuren abgestimmte Entwicklungsstrategie. Dazu gehören Kenntnisse zur Altlastensituation und eine Untersuchung des städtebaulichen und energetischen Entwicklungspotenzials.

Das Brachflächenentwicklungsinstrument Optirisk eröffnet in einem mehrstufigen Prozess durch Anwendung projekteigener Module vielfältige Chancen zur Reaktivierung dieser Altstandorte.

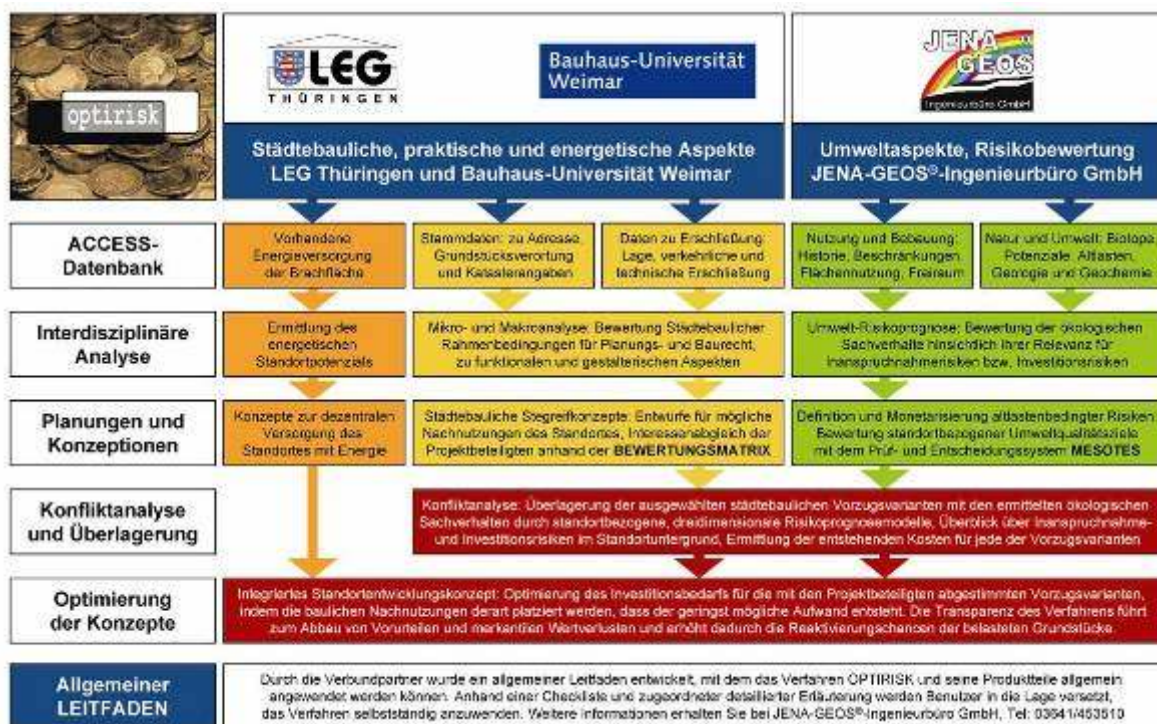


Abb.4: Ablauf und Inhalt der Arbeitsschritte bei optirisk®

Ziel von **optirisk®** ist die Optimierung der Standortentwicklung für ökologisch belastete, brachliegende Grundstücke. Ergebnis sind *„Integrierte Standortentwicklungskonzepte“*, mit denen der Investitionsbedarf optimiert und somit die Reaktivierungschancen belasteter Grundstücke verbessert werden. Dabei werden jeweils für einen konkreten Standort in einem ersten Schritt

- der städtebaulich geeignetste Entwurf entwickelt,
- das verhältnismäßige Umweltqualitäts-(Sanierungs-)Ziel definiert,
- Optionen zur Anwendung Erneuerbarer Energien abgeleitet.

Bei der darauf folgenden Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes in ein *„Integriertes Standortentwicklungskonzept“* werden die räumliche Konfiguration der Schadstoffbelastungen und das energetische Potenzial derart berücksichtigt, dass der finanzielle Aufwand für die Standortentwicklung so gering wie möglich gehalten wird.

Werkzeuge

a) Städtebau Mit dem System zur Bewertung städtebaulicher Entwürfe können unterschiedliche Interessenlagen potenzieller Entscheidungsträger abgeglichen werden. Städtebauliche Entwürfe auch unterschiedlicher Nutzungen werden objektiv miteinander verglichen, so dass der aus Sicht der übergeordneten Planungen sowie gesamtstädtischer Entwicklungskonzeptionen optimale Entwurf herausgearbeitet wird. In einer Matrix werden Prämissen aus den 4 Bereichen: Stadtbild und Landschaft, Bau- und Raumstrukturen, Konfliktpotenzial und Potenzial Aufwertung / Stabilisierung betrachtet und standortspezifisch gewichtet.

b) Umwelt Mit der Methode ‚MESOTES‘ (altgriech. Maß halten - verhältnismäßig) werden standortbezogene Umweltqualitätsziele nach dem Grundsatz der *Verhältnismäßigkeit* definiert. Im Ergebnis können die nach Umweltrecht und Behördenermessen erforderlichen und verhältnismäßigen Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung (Haftungs- oder Inanspruchnahmerisiken) von weiteren Investitionsrisiken abgegrenzt und in einem Risikoprognosemodell dargestellt werden. Aus dem Risikoprognosemodell sind die monetären Aufwendungen aus ökologischen Sachverhalten zur Umsetzung des jeweiligen städtebaulichen Entwurfes - auch für verschiedene Gründungstiefen - ableitbar.

c) Energie Im Kontext mit der Altlastensanierung eröffnen sich zwangsläufig Optionen, die Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit erwarten lassen. Beispiele dafür sind die Nutzung von Langzeitwärmespeichern im Verbund mit KWK oder Solarthermie. Die Speicher könnten z.B. dort platziert werden, wo ein Bodenaushub notwendig ist. Mit dem Entscheidungsalgorithmus EPASch können Optionen für die Anwendung Erneuerbarer Energien für den speziellen Standort unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nachnutzung abgeleitet werden.

Integrierte Standortentwicklungskonzepte

In **optirisk®** wird nun aus der Kenntnis des Risikoprognosemodells heraus das städtebauliche Konzept derart optimiert, dass die Kosten für die Beseitigung der Inanspruchnahme- und Investitionsrisiken so gering wie möglich gehalten werden. Dabei darf der bauliche Entwurf nicht derart verzerrt werden, dass er seine funktionale und ästhetische Funktion verliert.

Kostenbelastungen, die mit der Beseitigung des Inanspruchnahmerisikos entstehen, können durch Optimierungen des städtebaulichen Konzeptes teilweise wieder aufgehoben werden. Dies erfordert jedoch eine Einbeziehung der Altlastenproblematik in die Frühphase der städtebaulichen Abwägungs- und Planungsprozesse. Die auf dieser Basis entwickelten *Integrierten Standortentwicklungskonzepte* ermöglichen eine Optimierung des Investitionsbedarfes mit dem Ergebnis der Verbesserung der Reaktivierungschancen ökologisch belasteter Grundstücke.

optirisk® ist kein automatisiertes Instrument; es ersetzt nicht den Fachverstand der beteiligten Disziplinen, sondern führt diese zusammen. **optirisk®** bewährt sich in der Praxis besonders bei kleinen und mittleren Standorten für gewerbliche Nutzungen. Die Vorteile liegen in der raschen Umsetzbarkeit und der Transparenz. Bei größeren oder komplizierten Standorten lohnt sich die Bearbeitung mit GIS, wobei einzelne Themen eines erarbeiteten Standort-Atlanten in der Synopsis für eine rechnergestützte Ableitung des *Integrierten Standortentwicklungskonzeptes* herangezogen werden können.

5 Grundstücksverfügbarkeit

Ein zentrales Problem bei der geplanten Nachnutzung von Brachflächen stellt häufig die fehlende Grundstücksverfügbarkeit auf Seiten der an der Nachnutzung Interessierten dar. Dabei ist die Frage der Grundstücksverfügbarkeit nicht nur eine, die es gegebenenfalls aus städtebau- und förderrechtlichen Gründen zu klären gilt. Vielmehr liegt es auf der Hand, dass es schlicht praktikabler ist, wenn einer der an der Nachnutzung interessierten Akteure über das brachliegende Grundstück verfügen kann. Vor allem ein möglicher privater Investor erwartet regelmäßig, dass die Grundstückssituation in rechtlicher Hinsicht geklärt ist oder wenigstens zeitnah die Aussicht einer Klärung besteht.

Der Begriff der „Verfügbarkeit“ setzt hier nicht stets das Bestehen von Eigentum voraus. Es kann im Einzelfall durchaus genügen, weniger weitreichend an einem Grundstück berechtigt zu sein, wie dies etwa bei bestehenden Erbbaurechten oder beschränkt dinglichen Rechten (z. B. Grunddienstbarkeiten [§§ 1018 ff. BGB] oder beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten [§§ 1090 ff. BGB]) der Fall ist. Ausnahmsweise mag sogar ein langfristig ausgestalteter, rein schuldrechtlicher Nutzungsvertrag ausreichen. In all solchen „Nicht-Eigentums-Fällen“ kommt es selbstverständlich aber auf den genauen Inhalt des jeweiligen Rechts an, insbesondere darauf, ob hiernach die geplante Nachnutzung, die regelmäßig mit der Errichtung baulicher Anlagen verbunden ist, gestattet ist. „Optimal“ ist regelmäßig gleichwohl das Bestehen von Eigentum.

Fehlt es an einer solchen Grundstücksverfügbarkeit, fragt sich, wie diese hergestellt werden kann. Zunächst gilt es nicht selten, die oftmals unübersichtlichen Eigentumsverhältnisse zu identifizieren und die richtigen Ansprechpartner zu ermitteln. Etwaige erb- oder – vor allem bei gewerblichen Vornutzungen – insolvenzrechtliche Probleme erschweren die Arbeit. Sind die richtigen Ansprechpartner ermittelt, hängt der weitere Fortgang von deren Kooperationsbereitschaft ab. Falls die bisher Grundstücksverfügungsberechtigten zu einer Zusammenarbeit nicht bereit sind, stehen der Gemeinde verschiedene hoheitliche Instrumentarien zur Verfügung, um die Grundstücksverfügbarkeit in ihrem Sinne herzustellen. In Betracht kommen etwa die amtliche Bodenumlage gemäß §§ 45 ff. BauGB, die Vollstreckung in das Grundstückseigentum aus Abgabenbescheiden bei rückständigen Abgaben oder als ultima ratio Enteignungsmaßnahmen nach §§ 85 ff. BauGB. Möglicherweise steht ein Vorkaufsrechtsfall nach BauGB oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften an, den die Gemeinde nutzen kann, um ihr Vorkaufsrecht auszuüben und auf diesem Wege Eigentum zu erwerben. Je nach Gegenwehr der bisherigen Grundstücksverfügungsberechtigten können die aufgezeigten Möglichkeiten aber mitunter langwierig sein. Private Investoren können und wollen jedoch häufig nicht so lange bis zu einer rechtlichen Klärung warten. Deshalb sollte die an dem potentiellen, privaten Investor interessierte Gemeinde (durchaus gemeinsam mit dem Investor) versuchen, mit dem grundstücksverfügungsberechtigten Dritten eine einvernehmliche Lösung anzustreben.

Gelingt dies und ist der Dritte „freiwillig“ kooperationsbereit oder ist die Gemeinde ohnehin von Beginn an selbst Eigentümerin des brach liegenden Grundstücks, an dem der private Investor interessiert ist, stellt sich die Ausgangssituation als verhältnismäßig einfach dar. In diesen Fällen sind sich von vornherein dem Grunde nach alle Beteiligten einig, dem Investor den Eigentumserwerb zu ermöglichen oder ihm eine sonstige Nutzungsmöglichkeit einzuräumen. Je nach Einzelfall kommen insbesondere der Ab-

schluss von zumeist Kauf-⁵, gelegentlich aber auch von Tausch- oder freiwilligen Umlegungsverträgen oder (bloßen) Nutzungsverträgen in Betracht. Auch eine amtliche Umlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB ist trotz ihres hoheitlichen Charakters ein probates Mittel, das ohne große Probleme Ziel führend sein kann, wenn sich alle Beteiligten kooperativ verhalten.

Von den vielfältigen Möglichkeiten werden beispielhaft nachfolgende Instrumente – teilweise mit typischen Regelungen – vorgestellt, wie Grundstücke verfügbar gemacht werden könnten: Optionsvertrag, Nutzungsvertrag mit Bauverpflichtung, freiwillige (Boden-)Umlegung sowie aus dem Bereich der hoheitlichen Verfahren die Zwangsversteigerung im Auftrag des öffentlichen Akteurs und die amtliche (Boden-)Umlegung.

5.1 Optionsvertrag

Mit einem Optionsvertrag räumt der eine Vertragspartner dem anderen (= dem Optionsberechtigten) für einen bestimmten Zeitraum und unter bestimmten Bedingungen das Recht (= die Option) ein, durch einseitige Erklärung und ohne weiteres Zutun des die Option einräumenden Vertragspartners einen Hauptvertrag (= hier: Grundstückskaufvertrag) herbeizuführen. Hierbei haben die Vertragspartner des Optionsvertrags bereits vorab die Bestimmungen des Hauptvertrages einvernehmlich festgelegt, so dass es nur noch vom Willen des Optionsberechtigten abhängt, ob der Hauptvertrag mit dem zuvor festgelegten Inhalt zustande kommt oder nicht.

Derjenige, dem ein solches Optionsrecht eingeräumt wird, erhält mit dem Optionsvertrag die erforderliche Sicherheit und Zeit, die er benötigt, um weitere projektbezogene, häufig bereits Kosten verursachende Vorbereitungen treffen zu können, wie z. B. Klärung von Finanzierungs- und Steuerfragen, Abstimmungen mit Behörden, Personalmaßnahmen und/oder Objektplanungen.

Eine Kaufoption im Rahmen eines komplexen Entwicklungsprojektes wird oft mit einer Verwaltungs- und Nutzungsvereinbarung verknüpft. Eine solche Vereinbarung kann je nach inhaltlicher Ausgestaltung den optionsberechtigten, potentiellen Käufer – wenigstens im Innenverhältnis – in die Rechtsposition des eventuellen Verkäufers mit allen Rechten und Pflichten setzen. Dies kann durchaus im Interesse des eventuellen Verkäufers liegen, da er die Liegenschaft veräußern will.

Optionsvertrag (verkürztes Beispiel)

<Notarielle Eingangsformel mit Angaben zu den Vertragsparteien A und B>

Vorbemerkung

<...>

Teil A Optionsvertrag

§ 1

⁵ Hierbei kann es sich um einen „normalen“ Grundstückskaufvertrag handeln oder auch um folgende, beispielhaft genannte „Varianten“: Aufschiebend bedingter Kaufvertrag, Vertrag mit Erwerbsoption zu Gunsten der Gemeinde/des Investors, notarielle Annahme eines zuvor der Gemeinde/dem Investor unterbreiteten notariellen Angebots, Kauf im Rahmen einer Immobilienauktion.

Angaben zum Grundstück

<...>

§ 2 Kaufoption

(1) Der A räumt dem B mit diesem Optionsvertrag das Recht ein, durch einseitige Erklärung den in Teil B dieser Urkunde enthaltenen Kaufvertrag über das Grundstück wirksam werden zu lassen (= Kaufoption).

(2) Sollte B die ihm eingeräumte Kaufoption nicht bis spätestens zum <Datum> durch schriftliche Erklärung gegenüber dem A ausgeübt haben, erlischt das Optionsrecht. Für die Rechtzeitigkeit der Ausübung kommt es auf den Zugang der Erklärung bei A an. Dem beurkundenden Notar ist eine Kopie der Ausübungserklärung zu übergeben, ohne dass dies Wirksamkeitsvoraussetzung für die Optionsausübung ist.

(3) Für den Fall, dass dem B die fristgerechte Ausübung des Optionsrechts aus von ihm nicht zu vertretenden Umständen nicht möglich ist, werden sich die Vertragsparteien über eine angemessene Fristverlängerung verständigen.

<weitere §§, z. B. zur Kostentragung bzgl. der notariellen Urkunde usw.>

Teil B Grundstückskaufvertrag

§ 1 Wirksamwerden

Dieser Grundstückskaufvertrag wird nur und erst wirksam, wenn der B das ihm gemäß § 2 des in Teil A geregelten Optionsvertrages eingeräumte Optionsrecht form- und fristgerecht ausgeübt hat.

<weitere §§, wie sie für Grundstückskaufverträge üblich sind unter Berücksichtigung von Besonderheiten des Einzelfalls>.

5.2 Nutzungsvertrag mit Bauverpflichtung

Bei diesem Vertragskonstrukt geht es um folgende Situation: Der öffentliche Partner ist Eigentümer eines Grundstücks, das er bebauen und langfristig selbst nutzen will. Gleichzeitig kann und/oder will er selbst nicht Bauherr und Investor sein, aber auch nicht das Grundstück an einen solchen Investor verkaufen. Vielmehr sucht der öffentliche einen privaten Partner als Investor, der ihm nicht nur das gewünschte Bauwerk errichtet, sondern bereit ist, ihm anschließend das Bauwerk für einen längeren Zeitraum von beispielsweise 20 Jahren zu vermieten. Diese Konstruktion ist möglich, obwohl der private Partner nicht rechtlicher Eigentümer des Bauwerks ist und wird (§§ 93, 94, 946 BGB), weil ihm das Vermietungsrecht in dem Nutzungsvertrag mit Bauverpflichtung eingeräumt wird. Die langfristige Vermietung dient zugleich dem privaten Partner als Refinanzierung seines Investments, während der öffentliche Partner seinen Haushalt nicht mit großen Investitionskosten belasten muss, sondern Schritt für Schritt mit Hilfe der Zahlung von monatlichen Mieten am Ende des langfristigen Vermietungszeitraums auch das wirtschaftliche Eigentum an dem Bauwerk erhält.

Ein solcher Vertrag erhält eine Vielzahl zu regelnder Gegenstände, da es sich der Sache nach um ein kombiniertes Planungs-, Finanzierungs-, Bau- und Mietkaufmodell

handelt. Es können daher hier nur einige wenige ausgewählte Vertrags-Bausteine, und diese nur verkürzt, dargestellt werden, um einen ersten Eindruck zu vermitteln. Sollten sich öffentliche und private Partner für ein solches Modell entscheiden, ist eine fundierte Rechtsberatung dringend zu empfehlen.

Beispielsklauseln (verkürzt) zu einem Nutzungsvertrag mit Bauverpflichtung:

- Vorbemerkung <Beschreibung der Ausgangssituation>.
- A ist Eigentümer des folgenden Grundstücks <...>.
- B verpflichtet sich, im eigenen Namen und auf eigene Kosten auf dem Grundstück des A folgendes Bauwerk nach den Vorstellungen und Vorgaben des A schlüsselfertig zu errichten: <nähere Beschreibung>. § 951 BGB wird ausgeschlossen.
- Als Termine werden vereinbart: <...>.
- B ist bezogen auf die Errichtung des Bauwerkes für die Einholung und Einhaltung der erforderlichen behördlichen und sonstigen Zustimmungen (Erlaubnisse, Genehmigungen und dergleichen) auf eigene Kosten verantwortlich. Entsprechendes gilt für die Erhaltung des Bauwerkes für die Dauer dieses Nutzungsvertrages und soweit die Vertragsparteien nichts Abweichendes regeln.
- Während der Bauzeit sind der A und von ihm beauftragte Dritte jederzeit berechtigt, die Baustelle auf eigene Gefahr zu betreten sowie den Fortschritt der Bauarbeiten in Augenschein zu nehmen und zu begutachten.
- Änderungen an der Bauplanung und -ausführung darf der B nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des A vornehmen. Im Übrigen arbeiten A und B jederzeit vertrauensvoll zusammen. Soweit einem der Vertragspartner Umstände bekannt werden, die zu einer Störung der vertragsgemäßen Leistungserbringung führen könnten, informiert er unverzüglich den anderen Vertragspartner.
- Sollten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes an dem bzw. auf dem Grundstück vorhanden und deren Beseitigung oder sonstige Behandlung erforderlich oder behördlich angeordnet sein, übernimmt der B die Beseitigung oder sonstige Behandlung. A trägt die hiermit verbundenen, erforderlichen Kosten, soweit es sich hierbei um Mehraufwendungen handelt, die dem B ohne diese Bodenproblematik nicht entstehen würden; sog. „Sowieso“-Kosten trägt der B.
- B erhält mit <Wirkung zum [Datum/Stichtag], alternativ: Bezeichnung des konkreten Ereignisses, z. B. Beginn der Baustelleneinrichtung> an dem Grundstück des A ein unentgeltliches Nutzungsrecht, so dass er im Anschluss an die Fertigstellung des Bauwerks dieses an den A vermieten kann, wozu er – B – verpflichtet ist. Das Nutzungsrecht endet, wenn der zwischen B und A am heutigen Tag gesondert abgeschlossene Mietvertrag über die Überlassung des fertig gestellten Bauwerks von B an A endet <Anm.: Der Mietvertrag sollte zeitgleich mit dem Nutzungsvertrag abgeschlossen werden und beispielsweise besonderes Augenmerk auf Regelungen zum Beginn und zur Laufzeit [z. B. 20 Jahre] des Mietvertrages, zum „Schicksal“ des Bauwerks und etwaigen wirtschaftlichen Konsequenzen nach regulärer wie vorzeitiger Beendigung des Mietvertrages infolge außerordentlicher fristloser Kündigung [das Recht zur ordentlichen Kündigung ist auszuschließen], zu Versicherungen und der Kostentragungspflicht insoweit und zur Verkehrssicherungspflicht enthalten. Darüber hinaus sind selbstverständlich etwaige fall-spezifische Besonderheiten zu regeln.>
- Für die Dauer der Nutzung trägt der B die Verkehrssicherungspflicht, soweit in dem am heutigen Tag gesondert abgeschlossenen Mietvertrag über die Überlassung des fertig gestellten Bauwerks von B an A keine abweichende Regelung enthalten ist. <Anm.: Sinnvoll ist ferner eine

Haftungsfreistellung, die der B dem A gewährt, falls Dritte den A aus von B zu vertretenden Gründen auf Schadensersatz in Anspruch nehmen.>

5.3 Freiwillige Umlegung

Insbesondere bei gewerblichen Brachflächen, die aus dem Strukturwandel nach der Wende im Jahr 1990 resultieren, kann der Investor mit einer Vielzahl von Hemmnissen konfrontiert werden, wenn er die Grundstücke erwerben möchte:

- Das Produktionsunternehmen wurde abgewickelt, ggf. laufen noch Insolvenzverfahren,
- die Grundstücksgrenzen stimmen nicht mit der Realnutzung, Gebäudegrenzen oder der Erschließung überein,
- die Grundstücke sind im Besitz unterschiedlicher (Alt-)Eigentümer und im Grundbuch unterschiedlich belastet.

Treten derartige Hemmnisse auf, kann der private Investor den zeitlichen und finanziellen Aufwand, den er benötigt, um alle Grundstücke zu erwerben, nicht kalkulieren. Um dennoch eine Investition auf der Brachfläche zu ermöglichen, sind gemeinsame Anstrengung von Kommune und privatem Investor erforderlich.

Sind mehrere Grundstückseigentümer unter einen Hut zu bringen und die Grundstücksgrenzen neu zu ordnen, ist das Mittel der freiwilligen Umlegung zu prüfen. Voraussetzungen für eine freiwillige Umlegung sind:

Alle Eigentümer und alle Inhaber an eingetragenen Rechten (z.B. Banken) sind

- bekannt,
- erreichbar und handlungsfähig sowie
- zu angemessenen Bedingungen mitwirkungsbereit.

Fehlt nur bei einem einzigen Beteiligten eine dieser Voraussetzung, wird eine freiwillige Umlegung nicht das Mittel der Wahl sein. Stattdessen wird auf ein hoheitliches Verfahren ausgewichen werden müssen.

Freiwillige Umlegung bedeutet, dass sich die privaten und öffentlichen Partner privatrechtlich auf eine Neuordnung der Grundstücke einigen. Bei einer privatrechtlichen Einigung sind die öffentlichen und privaten Partner grundsätzlich frei in dem, was sie vereinbaren. Natürlich bietet es sich an, die Umlegung nach Baugesetzbuch (§§ 45 ff. BauGB) als Vorbild zu nehmen.

In Anlehnung an die Umlegung nach Baugesetzbuch können die Partner ihre Grundstücke:

- zu einer „Umlegungsmasse“ vereinigen,
- die zukünftigen öffentlichen Flächen dem öffentlichen Partner bzw. Bedarfsträger zuteilen,
- die Bauflächen den privaten Partnern zuteilen und
- Mehr- oder Minderzuteilungen zwischen den Partnern in Geld ausgleichen.

Im Unterschied zur Umlegung nach dem Baugesetzbuch, kann eine freiwillige Umlegung sehr schnell durchgeführt werden. Im Idealfall kann die gesamte Neuordnung in einem einzigen Notarvertrag abgebildet werden, der die folgenden Punkte enthält:

- Die Partner gründen eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR),
- die Parteien übertragen ihre Grundstücke im Entwicklungsgebiet an die GbR, die damit Eigentümerin wird,
- alle Grundstücke im Umlegungsgebiet werden zu einem Grundstück vereinigt,
- das vereinigte Grundstück wird entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung neu geteilt und den einzelnen Parteien zugeordnet,
- Mehr- oder Minderzuteilungen werden durch Ausgleichszahlungen zwischen den Parteien geregelt und
- die GbR-Gesellschaft wird wieder aufgelöst.

Ein derartiger Vertrag könnte wie folgt aufgebaut werden:

Umlegungsvertrag (verkürztes Beispiel)

<Notarielle Eingangsformel mit Angaben zu den Vertragsparteien A, B, C usw.>

Vorbemerkung

Die Vertragsparteien A, B, C usw. sind jeweils Eigentümer verschiedener Grundstücke in dem folgendermaßen beschriebenen Gebiet der Stadt <...>.

Die Vertragsparteien haben sich geeinigt, ihre Grundstücke in das mit diesem Vertrag geregelte Umlegungsverfahren einzubringen, um in dem genannten Gebiet der Stadt eine neue Bodenordnung herbeizuführen, ohne hierfür ein amtliches Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch anstrengen zu müssen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Vertragsparteien das Folgende:

§ 1 Einbringung der Grundstücke

1. Grundstücksbeschreibung

(1) In das Umlegungsverfahren bringen die Vertragsparteien folgende Grundstücke ein, die in der als Anlage 1 zu dieser Urkunde beigefügten Bestandskarte zeichnerisch dargestellt sind:

- Vertragspartei A: <nähere Grundstücksbeschreibung>
 - Vertragspartei B: <nähere Grundstücksbeschreibung>
 - Vertragspartei C: <nähere Grundstücksbeschreibung>
- usw.

2. Reale Anteile an der Gesamtgrundstücksfläche

(2) Die gesamt eingebrachte Grundstücksfläche beträgt nach Abs. 1 <... qm>. An dieser Gesamtfläche haben die jeweiligen Einwurfsgrundstücke der Vertragsparteien folgenden tatsächlichen Anteil:

- Vertragspartei A: <... qm>
 - Vertragspartei B: <... qm>
 - Vertragspartei C: <... qm>
- usw.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass diese Anteile für das weitere Zuteilungsverfahren maßgeblich sind.

3. Einbringung in die BGB-Gesellschaft

- (3) An der gegründeten Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Gesamthand) sind die Vertragsparteien entsprechend dem Flächenverhältnis der von ihnen jeweils eingebrachten Grundstücke beteiligt. Für alle Grundstücke gilt der gleiche Quadratmeterpreis von <...€/qm> (Einbringungswert).
- (4) Die Vertragsparteien bringen nunmehr die genannten Grundstücke in die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein, die damit nach Auflassung und Eintragung im Grundbuch Eigentümerin der eingebrachten Grundstücke werden soll.
- (5) Die Vertragsparteien erklären hiermit die Auflassung.

§ 2 Vereinigung

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts wird die benannten Grundstücke zu einem einheitlichen Grundstück verschmelzen und vereinigen. Die Vertragspartei A wird hiermit von den übrigen Vertragsparteien bevollmächtigt, die zum Vollzug der Vereinigung im Grundbuch erforderlichen Anträge zu erklären.

§ 3 Teilung der Grundstücke

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts wird anschließend die gemäß § 2 vereinigten Grundstücke nach dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan und dem dementsprechend zu erstellenden Fortführungsnachweis teilen sowie den Vollzug der Teilung im Grundbuch beantragen. Die Vertragspartei A wird hiermit von den übrigen Vertragsparteien bevollmächtigt, die erforderlichen Teilungsanträge zum Grundbuch zu stellen.

§ 4 Zuteilung der neuen Grundstücke

- (1) Die einzelnen durch die Teilung neu entstehenden Grundstücke überträgt die Gesellschaft bürgerlichen Rechts sodann auf die Vertragsparteien gemäß dem als Anlage 3 beigefügten Umlegungsverzeichnis, der als Anlage 4 beigefügten Umlegungskarte und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen: *<hier können nun etwa Regelungen zu Vorabzuteilungen von öffentlichen Flächen sowie zu Mehrflächen- oder Ausgleichszuteilungen und dgl. erfolgen>*.
- (2) Die sich aus dem Umlegungsverzeichnis ergebenden Mehr- und Minderzuteilungen werden zwischen den Vertragsparteien wie folgt finanziell ausgeglichen. <...>.

<Anschließend können noch weitere §§-Regelungen, beispielsweise zum Besitzübergang und/oder zu Gewährleistungsfragen, aufgenommen werden. Hinzu kommen schließlich die üblichen notariellen Schlussbestimmungen.>

<Eine weitere notarielle Urkunde, die die Auflassung bezüglich der neu gebildeten Grundstücke enthält, ist erforderlich, wenn diese – wie im vorliegenden Beispiel – nicht sogleich im Ausgangsvertrag erklärt wird.>

Die freiwillige Umlegung kann gegenüber einem amtlichen Verfahren schneller, flexibler und kostengünstiger sein, wenn alle Beteiligten kooperieren. Im Sinne von PPP wird der Versuch einer freiwilligen Umlegung die erste Wahl sein. Nur wenn dieser Weg nicht zum Ziel führt, wird man im zweiten Schritt die hoheitlichen Verfahren prüfen.

Beispiel Pörz-Brauerei, Rudolstadt

Das Gelände der ehemaligen Pörz-Brauerei in Rudolstadt setzt sich aus einer Vielzahl von Flurstücken zusammen. Die Pörz-Brauerei war insolvent geworden. Der größte Teil der Flächen wurde anschließend von einem Privateigentümer erworben. Daneben besitzen mehrere Private und die Stadt Rudolstadt Eigentum im Planbereich. Aus der früheren Nutzung als Brauerei gibt es einen Bachlauf, der quer über die Fläche verläuft.

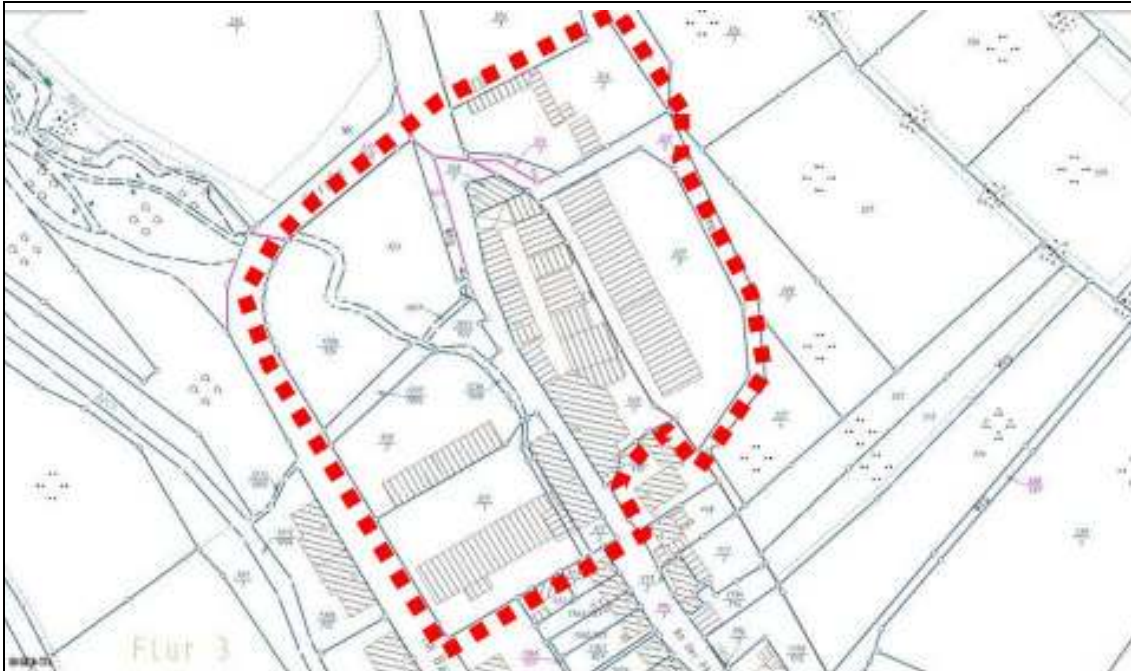


Abb.5 : Lageplan Pörz-Brauerei, Rudolstadt

Um die Brachfläche nachnutzen zu können, muss der Bachlauf verlegt, die Verkehrsflächen neu geordnet und die Bauflächen sinnvoll parzelliert werden. Würde man die Eigentumsverhältnisse im üblichen Wege durch die Zerlegung von Flurstücken und die Teilung von Grundstücken regeln, entstünde eine Vielzahl von kleinen Splitterflächen. Der vermessungstechnische Vollzug wäre aufwendig und langwierig.

Aufgrund der Vielzahl der gleichzeitig zu verändernden Flurstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse, eignet sich hier die freiwillige Umlegung, mit der die alte Kataster- und Grundbuchsituation direkt in die gewünschte neue Kataster- und Grundbuchsituation überführt werden kann.

5.4 Hoheitliche Verfahren

Auf den ersten Blick scheinen Verfahren mit Elementen des hoheitlichen Zwangs (im Folgenden: hoheitliche Verfahren) das genaue Gegenteil von PPP zu sein. In hoheitlichen Verfahren spielt nämlich der öffentliche Akteur, beispielsweise die Gemeinde, eine dominierende Rolle. Er nutzt die alleine ihm zur Verfügung stehenden gesetzlichen Instrumente, um auch gegen den Willen eines privaten Dritten bestimmte, im öffentlichen Interesse liegende Ziele durchzusetzen. Bei genauer Betrachtung sind jedoch hoheitliche Verfahren durchaus probate Mittel, um sprichwörtlich den Boden für eine fruchtbare Zusammenarbeit mit potentiellen privaten Partnern / Investoren zu bereiten, denn die Wirkungsrichtungen des hoheitlichen Handelns sind verschieden: Der öffentliche Partner wendet sich mit dem von ihm betriebenen hoheitlichen Verfahren

nicht gegen seinen zukünftigen privaten Partner. Vielmehr sind von dem hoheitlichen Verfahren Rechtspositionen eines privaten Dritten betroffen, die der öffentliche Partner wenigstens mittelbar zu Gunsten des privaten Investors wenden will.

Der Hintergrund stellt sich etwa wie folgt dar: Bei privaten Projekten, namentlich bei Bauvorhaben, ist es an sich alleine Sache des privaten Investors, die Grundstücksverfügbarkeit für seine Investition herzustellen. Bei der Revitalisierung von Brachflächen, insbesondere wenn sich beabsichtigte Projekte an der Grenze zur Wirtschaftlichkeit befinden, ist dies jedoch oft nicht möglich. Insbesondere bei Brachflächen aus einer gewerblichen Vornutzung ist der Eigentümer häufig insolvent und nicht mehr bzw. nur noch über einen Insolvenzverwalter handlungsfähig. Einige typische Beispiele sind:

- das Grundstück ist Teil der Insolvenzmasse und durch das laufende Insolvenzverfahren blockiert,
- das Grundstück wurde zwar aus der Insolvenzmasse entlassen, aber der alte Eigentümer ist nicht mehr erreichbar,
- das Insolvenzverfahren wurde abgeschlossen, ohne eine Verfügung über das Grundstück zu treffen, und die Firma wurde aus dem Handelsregister gelöscht, so dass die im Grundbuch als Eigentümer eingetragene Firma nicht mehr erreicht werden kann,
- das Grundstück ist weit über Wert mit Grundschulden belastet.

Der öffentliche Partner kann in diesen Fällen auf Instrumente zurück greifen, die dem privaten Partner so nicht gegeben sind, um das Grundstück rechtlich verfügbar zu machen. Damit schafft der öffentliche Partner überhaupt erst die Voraussetzung für den privaten Partner, um investieren zu können.

Einer Illusion sollten sich die Partner indes nicht hingeben: Auch die hoheitlichen Verfahren können je nach Gegenwehr des betroffenen Dritten „zäh“ und langwierig sein. In solchen Fällen gilt es „am Ball“ zu bleiben und – notfalls mit rechtlicher Unterstützung – die eigenen Möglichkeiten konsequent und jeweils so zeitnah wie möglich auszuschöpfen.

Im Folgenden werden beispielhaft die dem öffentlichen Partner zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen des Zwangsversteigerungsrechts sowie die amtliche Umlegung in Grundzügen dargestellt.

5.4.1 Zwangsversteigerung

Eine von der Gemeinde beantragte Zwangsversteigerung kann das Mittel der Wahl sein, um ein brachliegendes Grundstück für eine Investition verfügbar zu machen, wenn der aktuelle Eigentümer nicht bzw. nur eingeschränkt handlungsfähig ist (z.B. Erbengemeinschaft, Insolvenz, usw.), oder wenn ein Verkauf durch im Grundbuch verzeichnete Lasten, wie hohe Grundschulden und eingetragene Rechte, behindert wird.

Voraussetzung auf Seiten der die Zwangsversteigerung beantragenden Gemeinde ist – wie bei jeder Zwangsvollstreckungsmaßnahme (zu der auch die Zwangsversteigerung gehört) –, dass sie über einen Vollstreckungstitel verfügt. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn sie gegenüber dem Eigentümer Inhaber einer öffentlich-rechtlichen Geldforderung ist, die der Eigentümer trotz Fälligkeit nicht ausgeglichen hat. In Betracht kommen also vor allem Zahlungsrückstände auf Abgabenbescheide, wie z. B. zu Grundsteuern, Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträgen. Die gesetzliche Verweisungskette lautet: § 38 Abs. 1 Nr. 4 ThürVwZVG i. V. m. § 322 Abs. 1 S. 2 AO i. V. m. §§ 866

Abs. 1, 869 ZPO i. V. m. §§ 1 ff. ZVG. Es ist § 322 Abs. 4 AO zu beachten: „Zwangsversteigerung (...) soll die Vollstreckungsbehörde nur beantragen, wenn festgestellt ist, dass der Geldbetrag durch Vollstreckung in das bewegliche Vermögen nicht beigetrieben werden kann.“ Letzteres ist bei einer Insolvenz des Eigentümers in der Regel gegeben.

Selbstverständlich kann die Gemeinde auch aus einem zu ihren Gunsten im Grundbuch des betroffenen brachliegenden Grundstücks eingetragenen Grundpfandrecht (z. B. Grundschuld) vorgehen.

In den genannten Fällen zahlt der Eigentümer meist auch keine Grundsteuer oder sonstige kommunale Abgaben mehr. Sind solche sofort vollstreckbaren öffentlichen Lasten, wie nicht bezahlte Grundsteuern, Straßenausbau- oder Erschließungsbeiträge vorhanden, kann die Kommune eine Zwangsversteigerung beantragen.

Besonders vorteilhaft für die Gemeinde ist der günstige Rang, den öffentliche Ansprüche im Rahmen von Zwangsversteigerungen kraft Gesetzes einnehmen: Auf der Grundlage von § 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) spricht man von der sogenannten 3. Rangklasse. Der vollstreckbare öffentliche Anspruch – nicht älter als 4 Jahre, bei wiederkehrenden Leistungen nicht älter als 2 Jahre – wird vor den im Grundbuch eingetragenen nicht-öffentlichen Forderungen befriedigt. Unter den Voraussetzungen des § 52 ZVG erlöschen zudem die in den Abteilungen II und III des Grundbuchs eingetragenen Belastungen – und zwar auch dann, wenn der Versteigerungserlös für deren Befriedigung nicht ausreicht.

Damit ist die Zwangsversteigerung aus der 3. Rangklasse dann das Mittel der Wahl für die Gemeinde, wenn ein Grundstück mit Grundschulden belastet ist, die den Grundstückswert übersteigen.

Selbstverständlich kann die Gemeinde auch aus einem zu ihren Gunsten im Grundbuch des betroffenen brachliegenden Grundstücks eingetragenen Grundpfandrecht (z. B. Grundschuld) vorgehen. Allerdings sind bei Brachflächen aus gewerblicher Vornutzung in der Regel bereits Grundpfandrechte im Grundbuch eingetragen, die den Forderungen der Gemeinde im Rang vorgehen. Könnten diese im Rang vorgehenden Grundpfandrechte nicht aus dem Versteigerungserlös befriedigt werden, blieben sie bestehen. Ein noch mit Grundschulden belastetes Grundstück aus der Zwangsversteigerung zu erwerben, ist für den privaten Investor wesentlich weniger attraktiv.

Die Gemeinde beantragt die Zwangsversteigerung durch einen formlosen, gesiegelten Antrag beim zuständigen Amtsgericht. Eine ladungsfähige Adresse des Schuldners ist zu benennen. Wird die Zwangsversteigerung beispielsweise aus nicht bezahlter Grundsteuer heraus beantragt, kann die Grundsteuer der letzten zwei Jahre geltend gemacht werden. Als Anlagen ist in diesem Fall ein beglaubigter Grundbuchauszug, nicht älter als drei Monate, eine beglaubigte Kopie des aktuellen Grundsteuerbescheides sowie ein Nachweis über die wirksame Zustellung des Grundsteuerbescheides beizufügen. Die Antragstellung kann die Kommune auch einem Rechtsanwalt übertragen.

Die Kosten des Verfahrens hat die Gemeinde als Antragsteller vorzufinanzieren. Sofern in der Zwangsversteigerung ein entsprechender Erlös entsteht, erhält die Gemeinde die Verfahrenskosten erstattet. Die Höhe der Verfahrenskosten ist u.a. abhängig vom Wert des Objektes, da das Gericht ein Verkehrswertgutachten beauftragt. Das

Amtsgericht gibt Auskunft über die zu erwartende Höhe der Verfahrenskosten für das jeweilige Objekt.

Das Verfahren dauert rund ein Jahr ab Antragstellung. Das Amtsgericht fasst zunächst einen Beschluss zur Zwangsversteigerung. Anschließend beauftragt das Amtsgericht einen Gutachter mit der Feststellung des Verkehrswertes. Die Beteiligten werden angehört. Danach fasst das Amtsgericht einen Beschluss über den Verkehrswert des Grundstücks. In einem ersten Termin wird das Grundstück versteigert, danach folgt der Verteilungstermin, in dem der Erlös auf die Gläubiger verteilt wird.

Das Zwangsversteigerungsverfahren ist ein wichtiges Mittel für die Kommune, um brach liegende Grundstücke in den Flächenkreislauf zurückzuführen. Der finanzielle und verwaltungsmäßige Aufwand für die Kommune ist gering, der Effekt groß. Der entscheidende Vorteil bei einer Zwangsversteigerung aus Rangklasse 10 I 3 ist, dass die im Grundbuch eingetragenen Lasten unabhängig von Größe und Gläubiger gelöscht werden und das Grundstück damit wirtschaftlich wieder attraktiv wird.

Ein Beispiel: Schuhfabrik FC Ebert, Stadtilm

Im Rahmen von ACT4PPP möchte die Stadt Stadtilm die Brachfläche einer ehemaligen Schuhfabrik einer neuen Nutzung zuführen. Ein privater Investor, der auf der benachbarten Fläche bereits eine Einzelhandelseinrichtung gebaut hat, würde die Brachfläche gerne für eine Erweiterung nutzen.



Abb. 6: Brachfläche mitten in der Stadt, die Verwaltung der ehemaligen Schuhfabrik

Der Eigentümer des Grundstücks ist allerdings insolvent und das Grundstück ist weit über Verkehrswert mit Grundschulden belastet. Alleine die Kosten für den Abbruch und

die Sanierung übersteigen den Verkehrswert des aufbereiteten Grundstücks. Damit besteht kein finanzieller Spielraum, um mit der Bank über eine Ablösung der Grundschulden zu verhandeln. Für einen privaten Investor wäre eine Revitalisierung der Brachfläche unter diesen Bedingungen unmöglich.

Kommune und Investor haben an dieser Stelle im Rahmen von ACT4PPP einen Weg gefunden, das Grundstück trotzdem verfügbar zu machen. Die Stadt beantragte 2009 die Zwangsversteigerung aus Rangklasse 10 I 3 aufgrund nicht gezahlter Grundsteuer aus den letzten zwei Jahren in Höhe von rund 2.600 € und ersteigerte das Grundstück 2010 für das geringste Gebot von 9.000 €. Von diesen 9.000 € sind die Forderungen der Stadt in Höhe von 2.600 € abzuziehen. Zuzüglich sonstiger Nebenkosten für Grunderwerbssteuer und Vollzug hatte die Stadt in Summe rund 7.000 € aufzuwenden, um das Grundstück lastenfrei zu erwerben. Angesichts der schwierigen Eigentumsituation und der Belastungen im Grundbuch vor der Zwangsversteigerung, ist das ein für die Stadt sehr erfreuliches Ergebnis.

5.4.2 Amtliche Umlegung

Die Umlegung nach Baugesetzbuch (§§ 45 ff. BauGB) wird auch als Zwangstauschverfahren bezeichnet. Durch die Umlegung können „bebaute und unbebaute Grundstücke (...) in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.“⁶ Damit wird die Umlegung häufig angewendet, wenn landwirtschaftliche Nutzfläche zu Bauland entwickelt wird. Durch die Umlegung werden die Eigentumsverhältnisse und die Grundstücksgrenzen so gestaltet, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich wird.

Welchen Nutzen bringt die Umlegung für die Entwicklung von Brachflächen in öffentlich-privater Partnerschaft?

Der private Investor ist darauf angewiesen, alle für die Entwicklung der Brachfläche erforderlichen Grundstücke freihändig erwerben zu können. Dies ist bei Brachflächen, insbesondere wenn sie aus mehreren Grundstücken mit verschiedenen Eigentümern bestehen, oft schwierig. Bereits ein einziges, nicht freihändig zu erwerbendes Grundstück innerhalb einer größeren Brachfläche kann die Entwicklung des gesamten Standortes unmöglich machen, der sogenannte „Schikanierzwickel“.

An dieser Stelle kann der öffentliche Partner mit der amtlichen Umlegung dem privaten Partner eine Nachnutzung der Brachfläche ermöglichen. Die Umlegung kann eine zusammenhängende Grundstücksverfügbarkeit zugunsten des privaten Investors herstellen. Die Umlegung ist angezeigt, wenn der Investor den weit überwiegenden Teil der Grundstücke freihändig erwerben kann, und nur einige wenige Grundstücke nicht verfügbar sind, weil

- ein Eigentümer unbekannt oder ungewiss ist,
- ein Eigentümer nicht erreichbar oder nicht handlungsfähig ist,
- ein Grundstück mehrere Miteigentümer hat, die sich über einen Verkauf nicht einigen können,

⁶ § 45 Satz 1 BauGB.

- ein Grundstück mit im Grundbuch eingetragenen Rechten belastet ist, die eine Entwicklung verhindern würden oder
- ein Eigentümer nicht verkaufsbereit ist.

In den ersten drei Fällen, d.h. wenn der Eigentümer unbekannt, unerreichbar oder eine Eigentümergemeinschaft sich uneinig ist, kann in der Umlegung ein Vertreter durch das Betreuungsgericht, bzw. für einen minderjährigen Beteiligten durch das Familiengericht bestellt werden (§ 207 BauGB). Den entsprechenden Antrag stellt die Umlegungsstelle als zuständige Behörde. Der amtliche bestellte Vertreter handelt dann an der Stelle des Eigentümers und kann das Grundstück an den Investor verkaufen oder im Rahmen der Umlegung gegen die Zahlung eines Geldausgleichs auf die Zuteilung eines Grundstücks verzichten.

Sind im Grundbuch Rechte eingetragen, die der geplanten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen, kann die Umlegungsstelle diese aufheben (§ 61 Abs. 1 BauGB), gegebenenfalls gegen Zahlung eines Geldausgleichs (§ 61 Abs. 2 BauGB).

Ist der Eigentümer eines „Schikanierzwickels“ nicht verkaufsbereit, so kann ihm im Rahmen der Umlegung – auch gegen seinen Willen – ein gleichwertiges Baugrundstück zugeteilt werden. Die Umlegung ist aus diesem Grund deutlich vom Instrument der Enteignung zu trennen. Ziel der Enteignung ist ein Wechsel des Eigentums. Ziel der Umlegung ist eine mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung vereinbare Form und Lage der Grundstücke. Eine Umlegung darf daher niemals damit begründet werden, den Eigentümer eines Schikanierzwickels enteignen zu wollen. Damit wäre das Verfahren rechtlich unzulässig und könnte schnell vor Gericht zu Fall gebracht werden. Damit ist in der Umlegung vorzusehen, einem nicht verkaufsbereiten Eigentümer ein gleichwertiges Grundstück zuzuteilen. Dieses Grundstück darf dann allerdings so günstig liegen, dass das Vorhaben des Investors auch ohne dieses Grundstück möglich wird.

Die Umlegung ist ein wichtiges und elegantes Instrument, mit dem Hindernisse beim Grunderwerb überwunden werden können. Die Nachteile der Umlegung sind:

1. Die Umlegung dauert relativ lange und verursacht einen hohen Aufwand.
2. Für die Umlegung hat die Gemeinde einen speziellen Umlegungsausschuss (§ 46 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 ff. der Thüringer Umlegungsausschussverordnung [ThürUaVO] vom 22.03.2005, GVBl 2005, 155) einzurichten, was mit Aufwand verbunden ist, oder die Gemeinde überträgt die Umlegung auf eine andere Behörde (§ 46 Abs. 4 BauGB). Um die besonderen Interessen der Kommune bei der Revitalisierung einer Brachfläche besser zur Geltung zu bringen, sollte die Aufgabe im Umlegungsausschuss der Kommune angesiedelt werden.
3. Die Umlegung unterliegt klaren gesetzlichen Regelungen. Insbesondere ist der Wertzuwachs durch die Umlegung auszugleichen (§ 57 Satz 5 BauGB). Unter dem Gesichtspunkt von PPP ist damit der Gestaltungsspielraum für die Partner stark eingeschränkt. Die Kommune hat sich an die gesetzlichen Vorschriften für die Umlegung zu halten. Der Umlegungsausschuss ist nicht an die Weisungen des Bürgermeisters gebunden. Kommune und Investor können also praktisch keine vertraglichen Vereinbarungen über den Ablauf der Umlegung, insbesondere nicht über die Höhe des Ausgleichsbetrages treffen.

Trotz dieser Nachteile ist die Umlegung ein wichtiges Mittel, um für größere Projekte der Nachnutzung von Brachflächen die Grundstücksverfügbarkeit zugunsten eines privaten Investors herzustellen. Die Aufgabe des privaten Partners ist es, zunächst den weit überwiegenden Teil der Grundstücke freihändig zu erwerben. Die Aufgabe der Kommune als dem öffentlichen Partner ist es, für die Durchführung des Umlegungsverfahrens zu sorgen. Vertragliche Regelungen zwischen den Partnern werden im Regelfall nicht zur Anwendung kommen, da die Umlegung gesetzlich normiert ist.

6 Bauliche Realisierung

Die Realisierung von Bauprojekten über PPP ist der Kernbaustein des klassischen PPP-Geschäftsmodells. In der Regel wird die Errichtung von Gebäuden und Anlagen mit weiteren Bausteinen aus dem Bereich der Finanzierung und des Betriebs verknüpft. Hintergrund dieser Verknüpfung ist das zentrale Anliegen eines PPP-Projektes, über den Lebenszyklusansatz die Optimierung der Gesamtkosten zu erreichen. Beim Lebenszyklusansatz werden die Kosten von der Projektentwicklung über die Errichtung und den Betrieb bis zur Entsorgung bzw. Verwertung der nicht mehr nutzbaren Gebäude und Anlagen betrachtet. Dieser Betrachtungsweise kommt eine große Bedeutung zu, da der überwiegende Teil der Kosten in den 20, 30 oder auch 50 Jahren der Betriebsphase entsteht.

Heute gewinnt die ganzheitliche Sichtweise auf bauliche Investitionen mehr und mehr an Bedeutung. Die Ursachen dafür liegen in den sich jährlich verschärfenden Bestimmungen durch Erhöhung der Anforderungen an die Energiebilanz von Gebäuden, die steigenden Rohstoff- und Energiepreise sowie gezielte Fördervorgaben von Bund, Ländern und der Europäischen Union.

Das Mittel, mit dem diese umfassende Struktur für eine langfristige Zusammenarbeit von öffentlichen und privaten Partnern aufgebaut wird, ist die **PPP-Ausschreibung**. Ziel dieser Ausschreibung ist die Identifizierung des für die Realisierung der geplanten Maßnahme am besten geeigneten Partners. Im Rahmen einer Ausschreibung wird über einen mehrstufigen Prozess dieser Projektpartner gebunden. Vertragliche Grundlage zur Zusammenarbeit zwischen dem öffentlichen und dem privaten Partner ist der PPP-Vertrag.

Für die Ausgestaltung eines PPP-Vertrages gibt es eine Vielzahl an Möglichkeiten. Die unterschiedlichen Modelle sind in ihrer Gestaltung von den Eigentumsverhältnissen, vom gewünschten Ziel, von den unterschiedlichen Aufgaben von Auftraggeber und Auftragnehmer und der Risikoverteilung abhängig.

Stellvertretend für die Vielzahl an Kombinationen, in denen Private und Öffentliche Partner zusammenarbeiten können, werden nachfolgend Teile eines **Immobilien-Liefervertrages** und des damit verknüpften **Immobilien-Mietkaufvertrages** in Anlehnung an das sogenannte Inhabermodell vorgestellt (siehe unten 6.2).

Die Risiken in PPP-Verträgen trägt jeweils der für die Risikobewertung und –steuerung am besten geeignete Partner. Bei PPP-Ausschreibungen, in denen schwer kalkulierbare Risiken infolge des Vorhandenseins unbewertbarer Rahmenbedingungen wie z.B. unbekannte Bodenverhältnisse (Kontamination durch Altlasten bzw. Munition, unbekannte Tragfähigkeit, Hohlräume) geschultert werden müssen, hat sich die Einführung eines **Maximalpreises** bewährt. Die Deckelung der Baukosten verteilt die finanziellen Risiken, indem sie das Risiko des für die Preisbildung zuständigen Partners begrenzt. Über die festgelegte Maximalpreisgrenze steigende Kosten werden entsprechend des im Vertrag fixierten Modus´ aufgeteilt.

Die Einführung einer **Bonusregelung** in PPP-Verträgen ist für beide Vertragspartner interessant, da Unterschreitungen des geplanten Budgets auf beide Partner aufgeteilt werden. Sofern die Bonusregelung im Vertrag Anwendung findet, wird in aller Regel auch ein **Risikotopf** für Überschreitungen eingerichtet.

Nachfolgend werden die kurz beschriebenen Bausteine der PPP-Verträge zur Baulichen Realisierung näher erläutert.

6.1 PPP-Ausschreibung

Es gibt eine Reihe von Möglichkeiten, wie eine PPP-Ausschreibung aufgebaut werden kann. Nachfolgend wird beispielhaft eine Variante erläutert, bei der die Schlüsselfertige Errichtung einer Immobilie mittels Alternativer Projektfinanzierung wie Mietkauf, Nutzungsüberlassung oder Leasing zu realisieren ist.

Der PPP-Ausschreibung wird ein (ggf. europaweiter) Teilnahmewettbewerb nach VOL/A vorgeschaltet, bei dem die Teilnehmer am Verhandlungsverfahren ausgewählt werden. Aufgrund der hohen Komplexität und des Aufwandes bei der Erstellung des Angebotes muss oft ein Teilnahmewettbewerb durchgeführt werden, um die Anzahl der Teilnehmer zu beschränken.

Die Ausschreibung besteht in der Regel aus dem Aufforderungsschreiben und folgenden Teilen:

- I. Allgemeine Bewerbungsbedingungen für die Auftragsvergabe
- II. Angebotsschreiben alternative Projektfinanzierung mit Anlagen
- III. Besondere Vertragsbedingungen für alternative Projektfinanzierung
- IV. Verdingungsunterlage Bau mit Anlagen

I. Allgemeine Bewerbungsbedingungen für die Auftragsvergabe
In den Bewerbungsbedingungen werden die mit der geplanten Auftragsvergabe verknüpften Rahmenbedingungen und Ziele erläutert sowie der Verfahrensablauf und die Anforderungen an das einzureichende Angebot und die Bauplanung dargestellt. Darüber hinaus werden die Bewertungsgrundlagen erläutert und Hinweise zu steuerlichen Auswirkungen des Finanzierungsmodells gegeben. Aussagen zur Nutzung von zinsgünstigen Refinanzierungsmitteln, zu Wettbewerbsbeschränkungen sowie Arbeitsgemeinschaften und Nachunternehmern sollten ebenfalls Teil der allgemeinen Bewerbungsbedingungen sein (siehe dazu oben unter „2.2 Vergaberecht“).

II. Angebotsschreiben alternative Projektfinanzierung mit Anlagen
Das Angebotsschreiben enthält im ersten Teil das Formblatt Vertragsangebot für alternative Projektfinanzierung nebst einer Reihe von zwingend auszufüllenden Anlagen zum tilgungsgewichteten Referenzzinssatz, zur Erläuterung des Finanzierungsmodells, zum Zahlplan Zwischenfinanzierung, zur Berechnungsmethode der Zinsfestlegung und –anpassung, zur Endfinanzierung und zum Bau- und Projektmanagement im Bedarfsfall weitere dem Vertragsangebot zugeordnete Formblätter zur Objektgesellschaft, zur Mobilien-Finanzierung sowie zu möglichen Nebenangeboten Finanzierung bzw. Bau/Immobilien.

III. Besondere Vertragsbedingungen für alternative Projektfinanzierung
In den Besonderen Vertragsbedingungen werden Vertragsgegenstand und Vertragsdurchführung strukturiert und die Rahmenbedingungen für die Baudurchführung festgelegt. Darüber hinaus werden Vertragslaufzeit und Zahlungsbestimmungen, Mängel- und Schadensersatzansprüche, Sicherheiten und Vertragsstrafen festgelegt und Aussagen zum Grundstück, zu Überzahlungen, zur Mittelstandsförderung, zu Einbauten und baulichen Veränderungen sowie Veröffentlichungen und Verträgen mit ausländischen Auftragnehmern getroffen.

Anlagen zu den Besonderen Vertragsbedingungen sollten eine Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaft, eine Tabellarische Übersicht zur Arbeits- und Kostenverteilung sowie eine Mustervereinbarung zum Bau- und Projektmanagement sein.

IV. Verdingungsunterlage Bau mit Anlagen

Nach einer allgemeinen Einführung wird die Bauaufgabe detailliert beschrieben: Anzahl der Arbeitsplätze, Raumprogramm, Strukturmodell Fachbereiche mit Anforderungen an Lage und Ausstattung. Als Anlagen sind die Baupläne mit Grundbuchblatt und Katasterplan, Abrissgenehmigung, Plansatz Bestand sowie die Bauformblätter mit der Aufgliederung des Pauschalpreises nach Kostenbausteinen und den Formblättern zu den Nebenangeboten Bau hinzuzufügen.

unverbindliches Muster: Beispielhafter Aufbau für ein Angebot „Alternative Projektfinanzierung“ mit Anlagen

Name und Anschrift des Bieters: <Name und Anschrift>

Einreichungstermin: <Datum, Uhrzeit>

Zuschlagsfrist endet am: <Datum>

Angebotsschreiben

Betr.: Schreiben vom

Wir bieten den Abschluss der beschriebenen Leistungen zu den von uns nachstehend eingesetzten Preisen an. Für unser Angebot einschließlich aller Vertragsbedingungen sowie für die Vertragsdurchführung bestimmen wir verbindlich die Währungseinheit Euro (€).

An unser Angebot halten wir uns bis zum Ablauf der Zuschlagsfrist gebunden. Unser Angebot setzt sich zusammen aus:

- 1 Formblatt Vertragsangebot für alternative Projektfinanzierung
 - 1.1 Anlage 1 Bestätigung der tilgungsgewichteten Referenzzinssätze
 - 1.2 Anlage 2 Erläuterung zum Finanzierungsmodell
 - 1.3 Anlage 3 Zahlungsplan Zwischenfinanzierung
 - 1.4 Anlage 4 Berechnungsmethode Zinsfestlegung, -anpassung
 - 1.5 Anlage 5 Zahlungsplan Endfinanzierung
 - 1.6 Anlage 6 Bau- und Projektmanagement
 - 1.7 Formblatt Bietererklärung Objektgesellschaft
 - 1.8 Formblatt Bietererklärung zum Projekt
 - 1.9 Formblatt Mobilien-Finanzierung
 - 1.10 Formblatt Nebenangebote Finanzierung
 - 1.11 Formblatt Nebenangebote Alt-Immobilien
- 2 Verdingungsunterlage Bau
 - 2.1 A Pläne
 - 2.2 B Baubeschreibungen, Erläuterungsberichte, Bauzeitenplan
 - 2.3 C Formblätter Bau
 - 2.3.1 Formblatt zur Flächenberechnung nach DIN 277
 - 2.3.2 Formblatt Energiewirtschaftliche Gebäudekenndaten nach EnEV
 - 2.3.3 Formblatt Daten zur Ermittlung der baulichen Unterhaltungskosten
 - 2.3.4 Formblatt Aufgliederung des Pauschalpreises für Neubau (DIN 276)
 - 2.3.5 Formblatt Aufgliederung des Pauschalpreises für Umbau (DIN 276)

2.4 Formblatt Nebenangebote Bau <sofern relevant>

3 Besondere Vertragsbedingungen für alternative Projektfinanzierung

4 Vertragsentwürfe

Wir haben alle Unterlagen der Ausschreibung gemäß Inhaltsverzeichnis erhalten und diese auf ihre Vollständigkeit überprüft. Wir haben festgestellt, dass keine Seiten fehlen. Wir haben die Besonderen Vertragsbedingungen für alternative Projektfinanzierung sowie die zur Verfügung gestellte Verdingungsunterlage Bau für die Auftragsvergabe beachtet und erkennen sie als maßgeblichen Vertragsbestandteil rechtsverbindlich an.

Wir erklären, dass wir unseren gesetzlichen Verpflichtungen zur Zahlung der Steuern und Sozialabgaben nachgekommen sind und die gewerberechtlichen Voraussetzungen für die Ausführung der angebotenen Leistung erfüllen.

Wir sind uns bewusst, dass eine wissentlich falsche Erklärung unseren Ausschluss von weiteren Auftragserteilungen zur Folge haben kann.

Ort, Datum, Stempel und Unterschrift:

Wird das Angebotsschreiben nicht unterschrieben, gilt das Angebot als nicht abgegeben!

Formblatt Vertragsangebot alternative Projektfinanzierung

<Name Projekt>

Verbindliches Angebot der/des Bieter(s)

1. Gegenstand des Vertragsverhältnisses

<z.B.: „Wir werden mittels einer alternativen Projektfinanzierung den Neubau der Kreisverwaltung in schlüsselfertiger Herstellung einschließlich Planung und Anlegen der Freiflächen durchführen und finanzieren. Einzelheiten regelt das beigefügte Vertragswerk.“>

2. Finanzierungsmodell/Vertragsdauer

<Darstellung Finanzierungsmodell; ggf. Verweis auf Anlage>
<Finanzierungszeitraum>

3. Mietbeginn/Nutzungsbeginn

<ggf. Angabe Planungszeit und Bauzeit>
<Verpflichtung bzgl. der Einreichung der Unterlagen für den Bauantrag>
<Nutzungsbeginn; ggf. „...spätestens am...“>

4. Gebäude

<z.B.: „Die vom Bieter dem Kreis zur Nutzung zu überlassenden Gebäude entsprechen den in der Verdingungsunterlage Bau enthaltenen Anforderungen und Standards.“>

5. Angaben zu den Zahlungen für Gebäude

<z.B.: „Als Gegenleistung für den Neubau der Kreisverwaltung sind ab Nutzungsbeginn durch den Auftraggeber Raten (Mietkauf-, Leasing- oder andere Raten) zu zahlen.“>

5.1 Zahlungsweise

<Fälligkeit der kalkulierten Raten>

5.2 Baukosten

<Darstellung der Zusammensetzung und des Umfangs der Baukosten; Verweis auf Verdingungsunterlage Bau>

5.3 Kosten der Bauzwischenfinanzierung

<Darstellung der Zusammensetzung und des Umfangs der Kosten der Bauzwischenfinanzierung und der Zinsen>

5.4 Bauherrentätigkeit, Bau- und Projektmanagement, Erbbauzins, Grunderwerbsteuer

5.4.1 Zuschlag für die Bauherrentätigkeit

<Vereinbarung / Berechnung eines Zuschlages>

5.4.2 Bau- und Projektmanagement

<Vereinbarung / Berechnung eines Zuschlages>

5.4.3 Kosten für Einmalzahlung Erbbauzins

<Vereinbarung / Berechnung eines Erbbauzinses>

5.4.4 Grunderwerbsteuer

<Vereinbarung der Zahlung der Grunderwerbsteuer>

5.5 Berechnungsgrundlage für die Finanzierung

5.5.1 Gesamtinvestitionskosten

<Berechnung>

5.5.2 Mietberechnungsgrundlage

<Berechnung>

5.6 Angaben zur Kalkulation der Raten für die Immobilien

<Berechnung>

<ggf. Information über KfW-Zinssatz>

5.7 Höhe der Rate für die Gebäude

<ggf. Verweis auf Zahlplan in Anlage>

5.8 Verwaltungskostenpauschale

<Vereinbarung / Berechnung Verwaltungskostenpauschale>

5.9 Andere Pauschalen ab Nutzungsbeginn

<ggf. weitere Pauschalen>

5.10 Feste Kosten ab Vertragsbeginn

<Darstellung der Zusammensetzung und des Umfangs der festen Kosten>

5.11 Voraussichtliche einmalige Transaktionskosten

<Notar, Gerichtskosten etc.>

5.12 Voraussichtliche Mietnebenkosten pro Halbjahr

<Gewerbesteuer, Grundsteuer, Versicherungen etc.>

6. Restwert/Restschuld für Gebäude

<Restwertberechnung, ggf. Anlage>

7. Zinsanpassung

<ggf. Vereinbarung Zinsanpassung; ggf. Anlage>

8. Abschlusserklärung

<z.B.: „Sämtliche Kosten – auch sofern sie durch angebotsspezifische Vertragsgestaltung bedingt sind – sind im vorstehenden Angebot berücksichtigt. Wir erkennen ausdrücklich an, dass wir keine zusätzlichen Kosten oder Aufwandspositionen nachträglich geltend machen können, es sei denn, es handelt sich um Kosten, auf die wir keinen Einfluss haben.

Wir bestätigen ausdrücklich, dass alle erforderlichen Angaben, die Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit des Angebotes haben können, im vorstehenden Angebot und in den eindeutig als Bestandteil des Angebots gekennzeichneten Anlagen berücksichtigt sind. Ansprechpartner für telefonische Rückfragen: Frau/Herr ... , Tel. ...

Unterschrift: ...“>



Abb. 7: Architekturmodell des Bieters zur Entwurfserläuterung im PPP-Verfahren

6.2 Immobilien-Liefervertrag mit Mietkauf

Der öffentliche Grundstückseigentümer und der private Investor schließen einen Vertrag zur schlüsselfertigen Herstellung eines Gebäudes mit umfassendem Facility Management über eine Zeitdauer von in der Regel 20 Jahren ab. Das Eigentum am errichteten Gebäude geht kraft Gesetzes bereits mit der Herstellung auf den öffentlichen Grundstückseigentümer über. Dem Auftragnehmer wird zur Errichtung und zur Rücküberlassung des Objektes ein Nutzungs- und Besitzrecht eingeräumt. Auf die Planungsleistungen, die Bauleistungen und das Facility Management kommt im Wesentlichen Werkvertragsrecht bzw. Dienstvertragsrecht zur Anwendung.

Der Auftragnehmer erhält ein nach jährlichen Raten gestaffeltes Entgelt. Dieses setzt sich aus den Gesamtinvestitionskosten, den mit dem Erwerb und der Finanzierung des Objektes anfallenden Kosten, etwaigen Nebenkosten wie z.B. einem Verwaltungskosten

tenbeitrag sowie aus etwaigen Risikozuschlägen und dem Gewinn des Auftragnehmers zusammen. Im hier dargestellten Beispiel wird das Gebäude an den öffentlichen Grundstückseigentümer für den oben genannten Zeitraum „vermietet“, wobei die Miete das Entgelt für die Herstellung des Gebäudes abdecken soll. Die Mietraten dienen dem Auftragnehmer wiederum gegenüber seiner finanzierenden Bank zur Kreditablösung.

Das in Raten an den Auftragnehmer zu zahlende Entgelt ist also faktisch eine gestaffelte Werklohnforderung, soweit es den Erwerb des herzustellenden Gebäudes betrifft. Dogmatisch handelt es sich bei der in Raten zu entrichtenden Entgeltzahlung um eine Kreditgewährung in der Sonderform des Mietkaufes. Bei einem Mietkauf handelt es sich weniger um ein Mietverhältnis als vielmehr um eine sonstige Finanzierungshilfe aus dem deswegen anzuwendenden Darlehensvertragsrecht.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufbau des nachfolgend dargestellten Vertragsbeispiels lediglich eine Empfehlung darstellt, die auf grundsätzliche Regelungen eines PPP-Vertrages hinweist. Das Schema erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Regelungen müssen jeweils sehr projekt- und finanzierungsspezifisch an die Gegebenheiten angepasst werden. Die Haftung für die Anwendung im Einzelfall wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Immobilien-Liefervertrag mit Mietkauf (verkürztes Beispiel)

Zwischen

<Vertragsparteien: Auftraggeber und Auftragnehmer>

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

<katastergerechte Darstellung der Eigentumssituation>
<Darstellung des Ziels dieser Vereinbarung: Herstellung, Vermietung zur Finanzierung>
<Einräumung Nutzungs- und Besitzrecht zugunsten des Auftragnehmers>
<ggf. Hinweis auf umsatzsteuerliche Behandlung der Teilverträge>

§ 1

Vertragsgegenstand, Nutzungszweck

<Beschreibung des Projektes; Benennung der Hauptleistungen: Errichtung des Gebäudes (ggf. Verweis auf Anlage) und Vermietung an den Auftraggeber>
<allgemeine Pflichten der Vertragsparteien>

§ 2

Tariftreue, Nachunternehmerauswahl

<Vereinbarung des Rechts zur Einbindung Dritter und damit verbundene Pflichten (z.B. Auswahlpflichten, Informationspflichten, Tariftreue des Dritten etc.)>

§ 3

Vertragsdurchführung

<Darstellung und Beschreibung der Vertragsdurchführung und Vereinbarung der dafür notwendigen Regelungen: Planungsleistungen, Bauleistungen auf der einen Seite; Nutzung des Objektes auf der anderen Seite>
<Hinweis auf Abhängigkeit von behördlichen und ggf. kommunalen Genehmigungen>

<Vereinbarung von Sicherheiten (Garantien, Bürgschaften, Grundschulden etc.); Sicherung der Vertragserfüllung>
<ggf. Hinweis auf „Besonderen Vertragsbedingungen für alternative Projektfinanzierung“>
<Berechtigungen z.B. zur Kontrolle des Baufortschrittes, Einsichtnahme in Unterlagen, andere Kontroll-, Weisungs- und Informationsrechte>
<Leistungsänderungen, Zusatzleistungen, Unterbrechungen>
<Regelungen zur Verkehrssicherungspflicht>
<Regelung der Verwaltung des Objektes>
<ggf. Hinweis auf Abschluss weiterer Verträge (z.B. Bau- und Projektmanagementvertrag, Facility Management)>
<Einbezug notwendiger Unterlagen und Dokumente aus dem Vergabeverfahren; Einbezug erforderlicher gesetzlicher Regelungen (VOB, DIN ISO, TÜV, VDI etc.)>
<ggf. beiderseitige Benennung von Ansprechpartnern für die Ablaufkoordination und/oder Bauleitung> ...

§ 4

Laufzeit, Abnahme und Lieferung, Vertragsstrafe

<Festlegung der Vertragslaufzeit; Fristen und Termine>
<Abnahmebedingungen, Haftungsübergang>
<Regelung von Vertragsstrafen>

§ 5

Entgeltzahlung, Bemessungsbasis der Raten

<grundsätzliche Regelung der Darlehensbedingungen (Darstellung des Mietkaufs)>
<Darstellung der Berechnungsgrundlagen der Raten; Bezugnahme auf Gesamtinvestitionskosten und relevanter weiterer Kosten>
<ggf. Stundungsvereinbarung>

§ 6

Berechnung der Raten

<Berechnung des Entgeltes>
<Darstellung der Berechnung der Raten>
<Festlegung der Zahlweise; Zahlplan>
<Zinsbindungsfristen>
<Möglichkeit der Neufestsetzung der Ratenhöhe>

§ 7

Nebenkosten

<Regelung zusätzlicher Kosten (Verwaltungskostenbeitrag, Neben- und Betriebskosten des Objektes)>

§ 8

Zahlungsmodalitäten

<Fristen, Zahlungszeitpunkt etc.>

§ 9

Unterhaltung

<Lasten- und Pflichtentragung; ggf. Hinweis auf abzuschließende Wartungsverträge>

§ 10

Einbauten, Veränderungen

<Vereinbarung von Berechtigungen, Regelung der Einholung von Genehmigungen>

§ 11
Mängelhaftung

<Regelung der Mängelhaftung; Ausschlussfristen, Abtretung von Ansprüchen>

§ 12
Gefahrtragung, Haftung

<Regelung des Gefahrübergangs; ggf. Haftungsfreistellungen (außer Ansprüche aus §10)>

§ 13
Versicherungen

<Regelung der Verantwortlichkeit für Versicherungen>

§ 14
Zurückbehaltung, Minderung

<Vereinbarung entsprechender Rechte>

§ 15
(Unter-)Vermietung

<Zulässigkeit der Vermietung / Untervermietung>

§ 16
§ Geheimhaltung

<Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen>

§ 17
Kündigung

<Kündigungsrechte aus wichtigem Grund; Folgen der Vertragsbeendigung; Berechnung ggf. daraus resultierender Ansprüche>

§ 18
Keine Rückgabe des Objektes bei Beendigung des Vertrages

<etwa: „Endet dieser Vertrag ordentlich durch Zeitlauf und mit ihm zeitgleich der Nutzungsrechtsvertrag bedarf es keiner förmlichen Über- bzw. Rückgabe des Mietobjektes durch den Mieter an den Vermieter. Gleiches gilt bei Beendigung dieses Vertrages durch Kündigung gemäß § 15.“>

§ 19
Zession

<Regelung von Rechtsübertragungen, insbesondere von Verkauf / Abtretung von Ansprüchen>

§ 20
Zutritt

<Zutrittsrecht des Auftragnehmers als Vermieter>

§ 21
Durchführung von Rechtsstreitigkeiten

<Information über Rechtsstreitigkeiten mit Dritten im Zusammenhang mit dem Projekt und deren

Ergebnis, Bindung an Ergebnis>

<gütliche Einigung bei Rechtsstreitigkeiten zwischen den Vertragsparteien, ggf. Schlichtung, Schiedsgerichtsklausel>

§ 22

Schlussbestimmungen

<ggf. Vorbehalt weiterer bzw. endgültiger einvernehmlicher Vertragsdaten>

<keine Nebenabreden; Schriftformerfordernis bei Änderungen / Ergänzungen>

<salvatorische Klausel>

<ggf. noch mal ausdrücklicher Einbezug von Anlagen als Vertragsbestandteil>

Ort, Datum

Ort, Datum

Nutzungsberechtigter

Grundstückseigentümer

Anlagen, <z.B.:

Anlage 1 Gebäudepläne und Baubeschreibung/Mietobjekt, Stand: ...,

Anlage 2 Vereinbarungen zu Bau- und Projektmanagement

Anlage 3 Berechnungsmethode Zinsfestlegung, -anpassung

Anlage 4 Mittelabflussplan

Anlage 5 Zahlungsplan>

6.3 Maximalpreis

Zur Verteilung des finanziellen Risikos bei großen Bauvorhaben in Bieterverfahren mit Arbeitsgemeinschaften vergibt der Anbieter im Innenverhältnis mit einem Generalunternehmer (GU) Planungs- und Bauleistungen an den GU oft mit einer im Generaluntervertrag fixierten Obergrenze, dem so genannten Maximalpreis.

Um das Risiko für den GU beherrschbar zu gestalten und die interne Abrechnung zu minimieren ist es üblich, dass der GU die durch ihn selbst zu erbringenden Planungs- und Bauleistungen als Festpreis vergütet bekommt. Der Anbieter erhält in diesem Fall keinen detaillierten Einblick in die Abrechnung der GU-Leistungen.

Die Regelung, dass alle im Unterverhältnis des GU stehenden und an Dritte zu vergebenden Leistungen transparent behandelt und Einsparungen anhand der Bonusregelung verteilt werden führt zur Erhöhung des Abrechnungsaufwandes im Innenverhältnis. Sie bewahrt den Anbieter aber davor, durch fehlenden Einblick in die Kostenstruktur des GU übervorteilt zu werden.

Der GU übernimmt die schlüsselfertige Erstellung des Bauvorhabens zum garantierten Maximalpreis von ... € netto - in Worten ... EURO und ... CENT zzgl. der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer. Erhöht sich die gesetzliche Umsatzsteuer, so ist der Erhöhungsbetrag dem Anbieter vom GU zu erstatten.

Dieser Maximalpreis umfasst

- die vom GU selbst zu erbringenden Planungs- und Bauleistungen „...“ mit einem Festpreis von ... € (netto)“. Dieser enthält folgende Gewerke: ... Die vorstehenden Leistungen unterliegen nicht der Bonusregelung.
- die vom GU nicht selbst zu erbringenden Planungs- und Bauleistungen „...“ in Höhe von ... € netto. Diese Kosten unterliegen der Bonusregelung.

Der GU ist an den vorstehenden garantierten Maximalpreis endgültig gebunden. Dies gilt auch für den Fall, dass künftig im Bauhaupt- und Baunebengewerbe Lohn- und Materialpreiserhö-

hungen bzw. Gebührenerhöhungen eintreten.

6.4 Bonusregelung

Die Bonusregelung ist eine Regelung zur Gewinnverteilung zwischen AG und AN bei Einsparungen am Bau, die als Ergänzung zu einem vereinbarten Maximalpreis getroffen wird und als Motivation für Kosteneinsparung wirkt. Welche Regelung angemessen ist hängt von dem jeweiligen Bauvorhaben und den Verantwortlichkeiten der Vertragspartner ab. Es gibt eine Reihe von Konstellationen. Dargestellt ist eine Variante mit annähernder Gleichberechtigung von AG und AN.

Die Bonusregelung gilt für die Unterschreitung der Abrechnungssumme gegenüber der Maximalpreissumme der Nachunternehmerleistungen.

Bei Unterschreitung der Abrechnungssumme gegenüber der Maximalpreissumme der Nachunternehmer (ohne Berücksichtigung zusätzlich beauftragter Leistungen) wird die Kostendifferenz zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer wie folgt aufgeteilt:

Kosteneinsparung bis 5 %	AG-Anteil 60 % AN-Anteil 40 %
Kosteneinsparung 5-10 %	AG-Anteil 50 % AN-Anteil 50 %
Kosteneinsparung > 10 %	AG-Anteil 40 % AN-Anteil 60 %

6.5 Risikotopf

Der Risikotopf ist ein Instrument zur Abfederung von Risiken und unvorhergesehenen Kosten bei Arbeitsgemeinschaften in Bieterverfahren mit Maximalpreis. Genutzt wird der Risikotopf für unvorhersehbare Kosten, die kein Mitglied der Arbeitsgemeinschaft zu vertreten hat.

Insbesondere bei Bieterverfahren mit einem harten Preiswettbewerb hat der Risikotopf sowohl positive als auch negative Auswirkungen, da die finanziellen Risiken der Arbeitsgemeinschaft abgemildert werden, gleichzeitig aber die Angebotssumme steigt, was die Erlangung des ausgeschriebenen Auftrages erschwert.

Der Risikotopf wird begrenzt auf maximal ... € brutto.

Der vom Bieter zu bildende Risikotopf wird für folgende Risiken gebildet:

Etwaig erforderlich werdende Leistungen aus Forderungen und Auflagen Dritter, soweit diese nicht durch den GU bzw. AG zu vertreten sind bzw. bei der Maximalpreisermittlung vorhersehbar und kalkulierbar waren, Risiken aus Planungs- und Baubeschreibungsdefiziten, soweit diese nicht durch den AN bzw. AG zu vertreten sind, Baugrundrisiken, soweit nicht der AG durch die Kommune / Gemeinde hiervon freigestellt wird und der AN diese nicht übernommen hat.

Der Eintritt derartiger Risiken wird vom AN dem AG binnen 5 Werktagen angezeigt. Der ungenutzte Teil des Risikotopfes steht dem AG und dem AN hälftig zu.

7 Finanzierung

ACT4PPP fokussiert auf die Revitalisierung von Brachflächen, die im Modell von CABERNET „B-Flächen“ genannt werden. Dies sind Flächen, bei denen der erwartete Bodenwert nach der Revitalisierung in etwa den Kosten der Aufbereitung entspricht. Weil die Revitalisierung dieser Flächen an der Grenze zur Wirtschaftlichkeit liegt, wurden sie bislang nicht nachgenutzt.

Die Mobilisierung dieser Flächen über PPP ist daher insbesondere die Kunst, eine tragfähige Finanzierung auf die Beine zu stellen. Nachfolgend werden daher verschiedene Bausteine behandelt, die dabei helfen können, die Finanzierung einer Nachnutzung über die Schwelle der Wirtschaftlichkeit zu heben.

Ein wesentliches Hemmnis für die Nachnutzung von Brachflächen sind die schwer kalkulierbaren zeitlichen und finanziellen Risiken, um den Standort bis zum Rohbauland aufzubereiten. Hier kann der **Zwischenerwerb durch die Kommune zur Standortaufbereitung** helfen, um kritische Leistungen, oft unterstützt durch öffentliche Förderung, zu erbringen.

Ist der kritische Punkt der Finanzierung einzig die zu hohen Kosten der Standortaufbereitung und will die Kommune diese Leistung nicht selber erbringen, bietet es sich an dem Investor eine **Abbruchkostenbeteiligung** zu zahlen, die auf unterschiedliche Art und Weise aufgebracht werden kann.

Nicht zuletzt stehen verschiedene **Förderinstrumente** zur Verfügung, um unrentierliche Kosten der Standortaufbereitung zu fördern. Der Einsatz von Fördergeldern für rentierliche private Investitionen hat allerdings seine Besonderheiten. So kann beispielsweise der öffentliche Partner vor Ort die Entscheidung der Fördermittel bewilligenden Stelle nur mittelbar beeinflussen, so dass öffentliche Fördermittel entsprechend nur mit Vorbehalt in ein Finanzierungskonzept eingebunden werden können. Als relevante Förderinstrumente sollen an dieser Stelle genannt werden:

- Richtlinie Revitalisierung,
- Städtebauförderung,
- Verfügungsfonds in Stadtzentren,
- Dorferneuerung,
- Altlastenfreistellung,
- JESSICA sowie
- Sponsoring und Spenden

7.1 Zwischenerwerb zur Standortaufbereitung

Ein Zwischenerwerb kann z.B. erforderlich werden, wenn der Kauf einer Liegenschaft vom Käufer mit der Bedingung verknüpft wird, den brach liegenden Standort nur in revitalisiertem Zustand zu übernehmen, aber weder Käufer noch Verkäufer aus welchem Grund auch immer in der Lage sind, die Brachfläche zu beseitigen. In diesem Fall muss ein Zwischenerwerber sich um die Aufbereitung des Standortes kümmern.

Die entscheidende Frage bei der Revitalisierung brach gefallener Standorte ist die Finanzierung auf der Basis der Verfügbarkeit von Fördermitteln und der Kreditkonditionen. Kommunen bekommen i.d.R. bessere Kreditkonditionen als private Investoren

und sind für verfügbare Fördermittel wie Städtebauförderung, Dorferneuerung oder Fördermittel nach RL Revitalisierung besser geeignete Antragsteller.

Hinzukommt die Möglichkeit, dass Kommunen für die Finanzierungsausgaben, die bei der Aufnahme von Darlehen für den Zwischenerwerb von Grundstücken im Rahmen der Städtebauförderung entstehen, eine Förderung erhalten können. Bei der Revitalisierung von Brachen kann dies ein wichtiges Finanzierungsinstrument darstellen. In diesem Zusammenhang wird auf die in Thüringen geplante Einführung eines Fondfördergesetzes im Sinne der JESSICA Initiative der Europäischen Union verwiesen, für dessen Nutzung ein kommunaler Zwischenerwerb erforderlich werden kann (s.u. Punkt 7.4.6).

In Fällen übergeordneten landesweiten Interesses besteht derzeit die Möglichkeit, dass der die Flächenentwicklung steuernde öffentliche oder private Entwickler als Zwischenerwerber auftritt, um komplexe Prozesse in der Hand zu behalten und ggf. effizienter organisieren zu können.

Beim nachfolgenden Beispiel plante der Flächenentwickler aufgrund der Komplexität des Projektes, der notwendigen Einbindung mehrerer Gebietskörperschaften sowie der durchzuführen Arbeitsschritte im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für eine Großflächenerschließung als Zwischenerwerber aufzutreten. Erschwerend kam hinzu, dass sich der Verkäufer in Liquidation befand.

Erklärung über die gemeinsame Entwicklung einer Brachfläche als Ausgleichsfläche für flächenhafte bzw. Landschaftsbildeingriffe

Erklärung

(verkürztes Beispiel)

zwischen der <...>.,
vertreten durch <...>
nachfolgend „Verkäufer“ genannt,

der <...>.,
vertreten durch <...>.,
nachfolgend „Zwischenerwerber“ genannt,

und der Stadt <...>.,
vertreten durch Bürgermeister <...>.,
nachfolgend „Käufer“ genannt.

Präambel

Inhalt der Vereinbarung ist die geplante Renaturierung der <...> als Ausgleichsfläche für zu erwartende Eingriffe an der in Entwicklung befindlichen Industriegroßfläche <...>. Mit dieser Vereinbarung sollen das gemeinsame Entwicklungsziel der handelnden Projektpartner dargestellt und wichtige finanzielle Eckpunkte des Projektes definiert werden. Die dargestellten Projektteilschritte sind als Handlungsempfehlungen zu verstehen und bedürfen in weiten Teilen der Untersetzung durch künftige weitere Projektpartner.

§ 1

Der Ausgleichsflächenpool

Die Bundesregierung hat das Ziel ausgegeben, bis 2020 die Inanspruchnahme unversiegelter

Flächen von derzeit ca. 113 ha/Tag in Deutschland auf 30 ha/Tag zu senken. Das Erreichen dieses Zieles ist nur möglich, wenn künftige Versiegelungen durch Entsiegelung von Brachflächen ausgeglichen werden. Als Steuerinstrument zur Entsiegelung von Brachflächen wird im Rahmen des Regionalmanagements durch den Zwischenerwerber ein Ausgleichflächenpool aufgebaut, in dem die in Bearbeitung befindlichen Brachflächen aufgelistet sind. Sowohl in der Einbindung von Förderinstrumentarien als auch der Abstimmung mit Gemeinden, Behörden und Investoren ist ein hoher Gesamtaufwand zu erwarten, dessen Finanzierung die Grundlage aller geplanten Maßnahmen darstellt.

§ 2 Das Verfahren

Die Renaturierung der Brachen erfolgt über gewerblichen Abbruch der Gebäude auf zu entsiegelnden Flächen und Entsorgung des Abbruchmaterials, Tiefenenttrümmerung und Entsiegelung sowie Aufwertung der entsiegelten Fläche mittels Anpflanzungen entsprechend des durch die Untere Naturschutzbehörde formulierten Zielbiotops. Die entstehenden Kosten für Abbruch, Tiefenenttrümmerung und Entsorgung werden nach jetziger Vorstellung zum Großteil aus GÄ-Mitteln finanziert, der verbleibende Mittleistungsanteil des Käufers in Höhe von mindestens 10% der Gesamtkosten ist in der Regel nicht förderfähig und vom Käufer zu tragen.

Folgende Verfahrensschritte wurden bereits durchgeführt:

- Benennung der Brache durch den Zwischenerwerber aus dem Thüringenweiten Brachflächenkataster und Aufnahme der Brachfläche in den Ausgleichflächenpool
- Prüfung des Käufers aus Sicht der Raumordnung, der Bauleitplanung und des SEK zur Eignung der Brache als Ausgleichfläche
- Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) aus naturschutzfachlicher Sicht
- Ermittlung der Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
- Beteiligung eines interessierten Anwohners zur Mitwirkung an der Maßnahme und Feststellung seiner Interessen
- Standortbegehung durch Zwischenerwerber, UNB, Fachplaner und Käufer
- Benennung des Aufwertungspotenzials durch die UNB
- Erarbeitung der Kostenschätzung für den Abbruch, die Tiefenenttrümmerung und die Entsorgung durch Fachplaner, Ermittlung Fördermöglichkeiten durch Zwischenerwerber
- Grobkostenermittlung des Aufwandes für Entsiegelung, Aufwertung und Pflege durch den Grünplaner, Grobkostenkalkulation durch den Zwischenerwerber

Folgende Verfahrensschritte sind durchzuführen:

- Verkäufer und Käufer erklären schriftlich die Absicht zum Verkauf bzw. Kauf gegenüber dem Zwischenerwerber
- die Altlastensituation wird per Gutachten eindeutig ermittelt sowie mit konkreten Beseitigungskosten untermauert
- der Zwischenerwerber erarbeitet die Förderstrategie und stimmt diese schriftlich mit dem Fördermittelgeber ab
- die UNB legt das Zielbiotop fest, der Grünplaner ermittelt die erzielbaren Ökopunkte
- der nicht förderfähige Mittleistungsanteil wird dem Käufer bekannt gegeben
- der Zwischenerwerber stellt die Marktfähigkeit des Aufwandes pro Ökopunkt fest und trifft die Projektentscheidung
- Der Käufer beschließt die Übernahme des nicht förderfähigen Mittleistungsanteils, die Löschung einer im Grundbuch eingetragenen Hypothek als alternativer Kaufpreis und die Übernahme der Fläche nach Aufwertung
- durch den Grünplaner wird der Ausgleich im Rahmen der Bauleitplanung am ... für geplante Eingriffe festgeschrieben
- der Zwischenerwerber bereitet einander bedingende Kaufoptionsverträge zwischen Verkäufer und Zwischenerwerber sowie Zwischenerwerber und Käufer vor
- gleichzeitige Unterzeichnung beider Kaufoptionsverträge
- der Zwischenerwerber stellt die Förderanträge
- Nach positivem Förderbescheid wird die Maßnahme umgesetzt
- Übernahme der aufgewerteten Fläche in städtisches Eigentum
- Falls die aufgewertete Fläche in den Ökopool aufzunehmen ist (erforderlich, wenn der

Ausgleich vor dem Eingriff erfolgt), Bestandsaufnahme der Aufwertung

Zu renaturierende Brachen sind wirtschaftlich nicht nachnutzbar, da mit der Renaturierung die Fläche zum Außenbereich umgewidmet wird. Ein Verkauf zum aktuellen Verkehrswert ist daher grundsätzlich auszuschließen. Allgemein wird davon ausgegangen, dass der Ankauf der Brachfläche zum symbolischen Preis von 1 € erfolgt. In Abstimmung können Verkäufer und Käufer aber auch einen anderen Verkaufspreis vereinbaren.

Der Käufer erstattet dem Zwischenerwerber die Kosten für den Zwischenerwerb der Brachfläche vom Verkäufer sowie die entstehenden Zwischenfinanzierungskosten für den Fall, dass zwischen Verkäufer und Käufer ein anderer Verkaufspreis als 1 € vereinbart wird.

§ 3 Altlasten

Die Gewerbebrache ist im Thüringer Altlastenkataster als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Daher sind vor Beginn der Vertragsverhandlungen für noch zu bestimmende Teile der Brache Altlastenuntersuchungen in Form eines Gutachtens durchzuführen. Die Übernahme der Kosten für das Gutachten übernehmen die Projektpartner zu gleichen Teilen.

§ 4 Absicht

Mit der Unterzeichnung dieser Vereinbarung verpflichten sich die Projektpartner, entsprechend der ihnen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten das Projekt zu befördern und die unter § 2 dargestellten Verfahrensschritte durchzuführen.

§ 5 Fristen

Die Projektpartner legen nach Projektentscheidung durch den Zwischenerwerber gemeinsam einen zeitlichen Ablaufplan unter Führung des Zwischenerwerbers fest. Diese Vereinbarung wird hinfällig, wenn der Zwischenerwerber einen negativen Projektentscheid erhält. (siehe § 2 (5))

§ 6 Standortdaten

Die aufwertbare Fläche des Grundstücks beträgt ca. 5.000 m². Für Entsiegelung, Tiefenenttrümmerung, Verfüllung, Anpflanzung von Forstbaumschulware, 3 Jahre Pflegeaufwand sowie Nebenkosten, Gutachten und Planungsaufwand entstehen bei der Renaturierung der Gewerbebrache weitere Kosten, die über den Ausgleichsflächenpool refinanziert werden sollen.

Weitere Kosten für Grundstücksankauf, oberirdischen Abbruch, Entsorgung und Altlastenbeseitigung werden nicht vom Ausgleichsflächenpool refinanziert. Diese Kosten übernimmt der Käufer.

§ 7 Änderungen, Gerichtsstand

Mündliche Nebenabreden zu dieser Vereinbarung bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung sind möglich, sie sind aber nur gültig, nachdem alle Projektpartner schriftlich nach Kenntnisnahme zugestimmt haben. Soweit nicht ein ausschließlicher Gerichtsstand gegeben ist, wird für alle Rechtsstreitigkeiten aus dieser Vereinbarung Erfurt als Gerichtsstand vereinbart.

.....
Verkäufer

.....
Zwischenerwerber

.....
Käufer

7.2 Vorfinanzierung kommunaler Leistungen

Der Bundesgesetzgeber hat es mit dem am 01.05.1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Kommunen ermöglicht, entstehende Lasten städtebaulicher Planungen von den Planungsbegünstigten tragen zu lassen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat in der Folge mit Beschluss vom 23.03.1994 "Sozialgerechte Bodennutzung" die Rahmenbedingungen für eine Umsetzung der neuen gesetzlichen Instrumente in München festgelegt. SoBoN wird durch die Stadt München seitdem angewendet.

Im Kern bedeutet dies, dass der Wertzuwachs durch Aufstellung von Bauleitplänen und andere städtebauliche Satzungen bei betroffenen Grundstücken ermittelt wird und der Investor (Planungsbegünstigter) von der Stadt München verpflichtet wird, vor Durchführung des Bauleitplanverfahrens bis zu zwei Drittel des errechneten Wertzuwachses auf den betreffenden Grundstücken als finanziellen Lastenausgleich zu erbringen – als Geldbetrag, Flächenabtretung oder tatsächlicher Erbringung der Last, z.B. Straßenbau, Kindergarten- oder Schulbau usw.

Ein Steuerinstrument wie die SoBoN ist nur für Städte, Regionen oder Länder anwendbar, die von unzähligen Investoren „belagert“ werden und infolge dessen dauerhaften Zuwachs an Immobilienwerten erfahren. In München wird ein Hauptanliegen darin gesehen, die Wohnungspreise stabil zu halten und sozial verträgliches städtisches Wohnen (geförderter Wohnungsbau: Quote 30%) zu ermöglichen. In Thüringen wäre ein Instrument wie die SoBoN infolge fehlenden Investitionsdrucks nicht anwendbar!

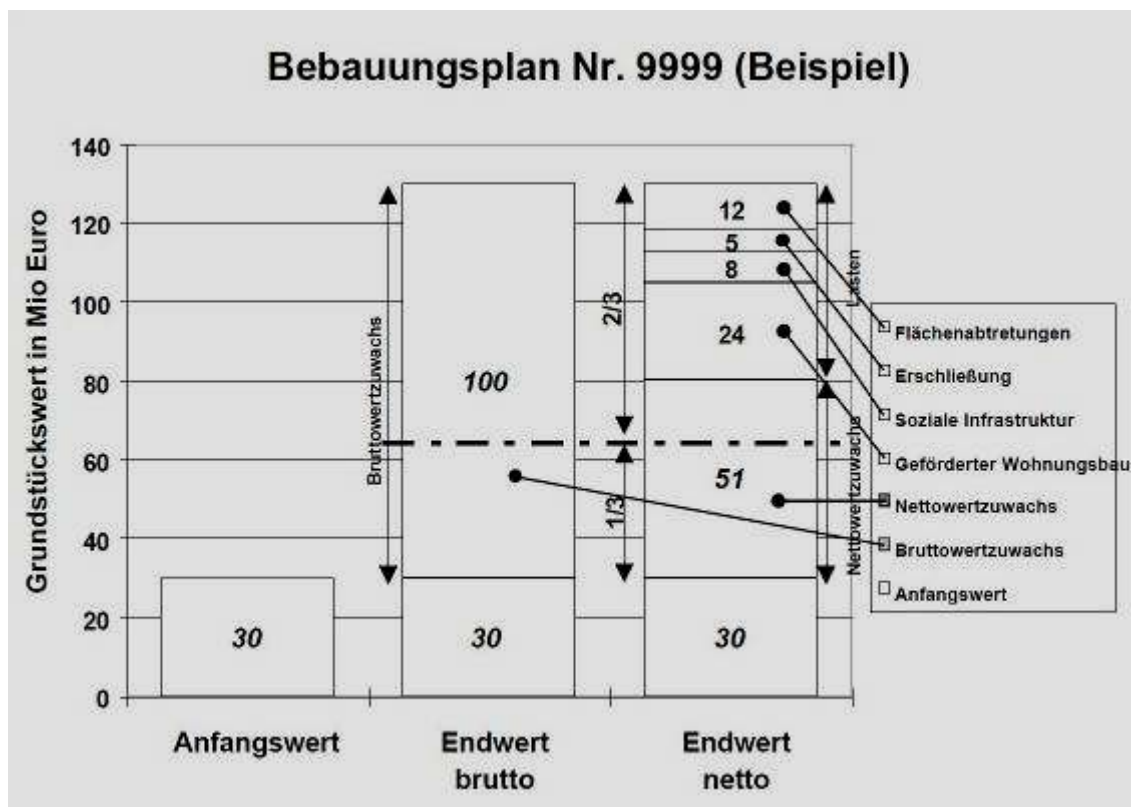


Abb. 8: Grundstückswertmodell nach SoBoN für einen Bebauungsplan

Auszug aus den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) der Stadt München in der Neufassung vom 26.07.2006

...

Das Planungsreferat soll Verfahren zur Aufstellung und Durchführung von Bauleitplannungen und anderen städtebaulichen Satzungen, die planungsbedingt Lasten bei der Landeshauptstadt München auslösen und die zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang führen, nur dann zur Aufstellung bzw. Verfahrenseinleitung und zur Entscheidung im Stadtrat bringen, wenn sich die Planungsbegünstigten zuvor

- a) zur Bebauung entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen innerhalb eines angemessenen Zeitraums,
- b) zur Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere der sozialen Wohnraumförderung, und/oder zu Maßnahmen zur Sicherung einer gemischten Wirtschaftsstruktur und
- c) **zur Übernahme der von den Planungsvorhaben ausgelösten ursächlichen Kosten und Lasten gemäß den Festlegungen in den Verfahrensgrundsätzen verpflichtet haben.**

...

2. Umfang der Verpflichtungen

Die Planungsbegünstigten sollen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit im Zusammenhang mit der Planung stehende Lasten übernehmen und sich zu einer Bebauung gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb eines angemessenen Zeitraums, gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, verpflichten.

Im allgemeinen wird davon ausgegangen, dass dem Grundsatz der Angemessenheit Rechnung getragen wird, wenn den Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt. Liegen die Lasten unter dieser Deckelungsgrenze, verbleibt den Planungsbegünstigten dem gemäß ein größerer Anteil. Diese Begrenzung dient dem Schutz der Planungsbegünstigten, weil auch darüber hinausgehende Belastungen noch angemessen sein könnten.

Rechtfertigen im Einzelfall die Gesamtumstände die Annahme, dass trotz Verbleibs von mindestens einem Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses die wirtschaftliche Gesamtbelastung des Planungsbegünstigten unangemessen ist, so ist dies beim Umfang der geforderten Lastenübernahme zu berücksichtigen.

Den Planungsbegünstigten obliegt es, ihre wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und ggf. nachzuweisen. In diesem Fall können die Leistungen angemessen gemindert werden, sofern die Finanzierung anderweitig gesichert ist.

Soll von dem Vorstehenden abgewichen werden, ist eine Entscheidung des Stadtrats herbeizuführen.

Haben die Planungsbegünstigten die verlangten Lasten übernommen, werden weitere Leistungen nicht gefordert. Es werden beispielsweise kein Erschließungsbeitrag und kein Kanalbaukostenzuschuss verlangt.

Der Bodenwertzuwachs (Bruttowertzuwachs) wird aus der Differenz des Bodenwertes der Grundstücke vor der Überplanung (Anfangswert) und nach der Überplanung (Endwert) errechnet. Auszugehen ist von objektiven, für jedermann geltenden Werten.

Beim **Anfangswert** wird der Bodenwert der Grundstücke im Bebauungsplanumgriff vor der Überplanung ermittelt. Flächen mit Baurecht werden dabei nach baurechtlichem Status quo (ohne Berücksichtigung von Entwicklungschancen) bewertet. Bei Nichtbaulandflächen wird die

Bewertung jeweils aufgrund von Erfahrungswerten für entwicklungsunbeeinflusstes Bauerwartungsland vorgenommen. Bei der Bewertung ist von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der Grundzustimmung (vgl. unten Ziff. 6) auszugehen.

Dem wird der **Endwert** für den gesamten Bebauungsplanumgriff gegenübergestellt. Dabei wird für Bauland der Bodenwert für erschließungsbeitragsfreies Nettobauland entsprechend den baurechtlichen Daten nach dem vorgesehenen Bebauungsplan ermittelt. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen werden mit dem Anfangswert angesetzt (also Wert nach baurechtlichem Status quo, bzw. Bauerwartungsland - Stufe I). Bei der Bewertung ist von den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt des Abschlusses der rechtsverbindlichen Vereinbarung (Grundvereinbarung, vgl. unten Ziff.6) mit den Planungsbegünstigten auszugehen. Eine Berücksichtigung nachträglich eintretender Wertänderungen erfolgt nicht; andererseits wird auch die Höhe der zu übernehmenden Lasten nicht angepasst. Dies dient vor allem der langfristigen Kalkulierbarkeit von Bauvorhaben.

3. Vorhaben, die Gegenstand einer Kostenübernahme sind

Das Verfahren der "Sozialgerechten Bodennutzung" wird angewendet bei **städtebaulichen Maßnahmen im Rahmen von Bauleitplanungen und städtebaulichen Satzungen**, die planungsbedingt Lasten bei der Stadt auslösen und die zu einer Bodenwertsteigerung in nicht erheblichem Umfang führen. Sanierungsbebauungspläne und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen werden nicht erfasst, weil hier andere gesetzliche Regelungen bestehen...

7.3 Abbruchkostenbeteiligung

Brachflächen zu entwickeln ist oft mit erhöhten Kosten verbunden. In der Regel sind Altstandorte nur durch Umstrukturierung zu entwickeln. Neben der Erschließung entstehen Kosten für Abbruch und meist auch Altlastenbeseitigung. Der Abbruch von Altbausubstanz ist zwar durch eine Reihe von Richtlinien förderfähig, jedoch verhindern bei brach gefallenen Standorten die beträchtlichen Abbruchkosten in der Regel eine Entwicklung, wenn sie die Erlöse aus der Projektentwicklung übersteigen.

Ein Standort, dessen Entwicklung im Interesse viele potenzieller Partner liegt, kann evtl. durch die gemeinsame Projektentwicklung einschl. der Übernahme der entstehenden Kosten auf den Weg gebracht werden.

Dafür müssen die zu erwartenden Kosten für Abbruch und Entsorgung im Rahmen der Aufstellung des Projektentwicklungskonzeptes geschätzt werden. Betroffene sowie potenzielle Projektförderer sind anzusprechen. Ein Finanzierungskonzept ist aufzustellen, ggf. sind Fördermittel zu beantragen bzw. Sponsorengelder einzuwerben. Individuell können weitere Schritte erforderlich werden. Dazu gehören das Erreichen der Grundstücksverfügbarkeit, die Begleitung etwaiger laufender oder zu initiiender planungsrechtlicher Verfahren, Investorensuche und –betreuung u.a.

Beispiel: Modellprojekt zur Inwertsetzung von Brachflächen – Teilprojekt Sanatorium Bad Lobenstein:

Das ehemalige Sanatorium in Bad Lobenstein befindet sich sowohl in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums als auch in direkter Nachbarschaft zu einer gepflegten Parklandschaft. Verknüpft man diese Lage mit aktuellen Trends der Raumentwicklung (zurück in die Stadt) und dem demografischen Wandel (Verringerung und Alterung der Bevölkerung) liegt nahe, für diese Brachfläche mit gut erhaltener, teilweise unter Denkmalschutz stehender Bausubstanz eine Nachnutzung im Bereich des altengerechten Wohnens zu suchen.

Die für den Standort geplante gezielte Investorenansprache setzte voraus, dass die Grundzüge der möglichen Entwicklung einer Immobilie ebenso aufzuzeigen waren wie Umsetzungskosten und Möglichkeiten der Finanzierung. In Bad Lobenstein fehlten der Gemeinde die Zeit und die Mittel, um umfassende Entwicklungskonzepte für eine gezielte Investorenansprache erstellen lassen zu können. In diesem Fall konnte durch die Ansprache der Kreissparkasse Saale-Orla, die das Modellprojekt unterstützte, der Aufwand zur Schätzung der Kosten zur Revitalisierung des Standortes durch Abbruch und Entsorgung der nicht erhaltbaren Bausubstanz übernommen werden.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt als Bewilligungsbehörde erteilte qualifizierte Auskünfte über Fördermöglichkeiten aus dem Städtebau- und Wohnungsbauförderprogramm des Freistaates. Alle Informationen zusammengeführt ergaben erste Entwicklungskonzeptionen. Damit war die Stadt in der Lage, mit Grundstückseigentümern und Investoren fundierte Gespräche zu führen, um eine der gewünschten Stadtentwicklung entsprechende Nachnutzung des Standortes zu erreichen.

7.4 Förderung

Für die Revitalisierung von Brachflächen steht eine Reihe von Förderprogrammen zur Verfügung. Die Einbindung von Fördermitteln in öffentlich-private Partnerschaften stellt eine Besonderheit dar, weil die Kommune als Vertragspartner einen Förderantrag zwar auf den Weg bringen kann, allerdings im Regelfall dem privaten Partner nicht zusichern kann, dass eine Förderung in einer bestimmten Höhe zu einem bestimmten Zeitpunkt von einem Dritten tatsächlich bewilligt wird. Soll die Förderung ein Finanzierungsbau-stein sein, kann sich die vertragliche Verpflichtung der Kommune nur auf das beziehen, was tatsächlich in ihrem Verantwortungsbereich liegt, also z.B. einen kommunalen Eigenanteil in dem entsprechenden Haushaltsjahr einzustellen und entsprechend Förderanträge fristgerecht einzureichen.

Wichtige Förderinstrumente bei der Revitalisierung von Brachflächen, auf die im Folgenden kurz eingegangen werden soll, sind:

- Richtlinie Revitalisierung, Städtebauförderung, Verfügungsfonds, Förderschwerpunkte Dorferneuerung
- Altlastenfreistellung und
- JESSICA.

7.4.1 Richtlinie Revitalisierung

Die Revitalisierung von Brachflächen beginnt zumeist mit dem Abriss brach gefallener und desolater Bausubstanz. Um diese Vorlaufkosten einer Projektentwicklung bzw. neuen Nutzung zu minimieren, gewährt beispielsweise der Freistaat Thüringen Zuschüsse in Höhe von 60 % der förderfähigen Kosten, sowohl für private als auch kommunale Antragsteller. Hintergrund ist die politische Zielstellung, die Neuinanspruchnahme zuvor un bebauter Flächen zu reduzieren, städtebauliche Missstände zu beseitigen und Fördergelder in Projekte zu lenken, die einen Beitrag zur Verbesserung der (touristischen) Anziehungskraft einer Region leisten. Neben dem Abbruch sind auch die Beräumung und Entsorgung der Abbruchmaterialien förderfähig, nicht jedoch die Beseitigung von Altlasten. Innovativerweise wird auch die Erstellung von Fach- und Entwicklungskonzepten für Brachen bezuschusst.

Auf der Grundlage der Förderrichtlinie „Revitalisierung“ können Förderanträge jährlich gestellt werden, wobei die in Jahresfrist eingehenden Förderanträge auf regionaler Ebene (Aktionsräume der LEADER – Regionalen Aktionsgruppen, vorwiegend landkreisbezogen) einer Wertung hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Entwicklung des ländlichen Raumes unterzogen werden.

Die Budgets, die pro Region zur Verfügung stehen, sind begrenzt. In der Regel können nicht alle Förderanträge unterstützt werden. Eine Förderung kann also auch bei formaler Förderfähigkeit entsprechend der Richtlinie nicht garantiert werden. Die Projektkalkulation ist hier Risiken unterworfen. Es konkurrieren private Projekte und kommunale Projekte jeweils untereinander, wobei die Budgets für den kommunalen Bereich meistens größer sind. Die Berechtigung, einen Förderantrag zu stellen, richtet sich nach den Eigentumsverhältnissen. Bei PPP-Projekten ist darauf besonders zu achten, da z.B. bei Eigentumswechsel innerhalb eines bestimmten Zeitraumes mit Rückforderungen zu rechnen ist. Vorsicht ist bei Antragstellern geboten, die Landwirte oder landwirtschaftliche Unternehmen sind. Je nach geplanter Nachnutzung der revitalisierten Fläche kann eine Förderung erfolgen oder ausgeschlossen sein.

Diese Förderrichtlinie ist an die Förderkulisse der thüringischen LEADER – Regionen gebunden und ist nicht in den größeren Städten und sonstigen förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten anwendbar.

7.4.2 Städtebauförderung

In Thüringen findet die Richtlinie zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (Thüringer Städtebauförderungsrichtlinien – ThStBauFR vom 01.01.2008, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 27/2008) Anwendung. Der Förderbereich umfasst unterschiedliche Programme, die aus dem EFRE oder ELER, Bundes- oder Landesmitteln finanziert werden. Städte und Gemeinden sind primäre Zuwendungsempfänger, können die Fördergelder aber an Dritte (private Antragsteller) weiterreichen. Gemeinden erhalten eine Förderung von 2/3 der förderfähigen Kosten, können aber in Einzelfällen auf Antrag ihren Mitleistungsanteil senken. Private Antragsteller erhalten eine 100-%ige Kostenerstattung von unrentierliche Kosten, die einzeln berechnet werden müssen. Die Revitalisierung von Brachflächen ist Gegenstand der Förderintention und damit interessant für die PPP-Projektentwicklung auf Brachen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich die Förderung auf unrentierliche Kosten bei nicht marktfähigen, unwirtschaftlichen Projekten bezieht, deren Realisierung aber aus städtebaulichen und stadtentwicklungsrelevanten Gründen von Bedeutung ist. Es findet also ein Transformationsprozess von brachliegenden, nicht marktfähigen Potentialen mit Unterstützung durch die öffentliche Förderung zu marktgängigen Projekten statt.

Um eine Förderung zu erhalten, müssen passend zum Förderprogramm Gebiete definiert werden, die dann die Förderkulisse darstellen. Diese Fördergebiete brauchen formal festgelegte Stadtentwicklungskonzepte oder sonstige planerische Grundaussagen.

Die einzelnen Maßnahmen müssen im Zuge einer Jahresprogrammanmeldung in ein Förderprogramm aufgenommen sein. Dieser Jahresantrag wird geprüft und Fördergelder werden in Aussicht gestellt, die je nach verfügbaren Haushaltsmitteln bewilligt werden können, wenn in einem nächsten Schritt des zweistufigen Antragsverfahrens die konkrete Bewilligungsantragsstellung erfolgt.

Interessant insbesondere für PPP-Projekte ist auch die Möglichkeit, dass Finanzierungsausgaben, die bei der Aufnahme von Darlehen zur Zwischenfinanzierung zuwendungsfähiger Ausgaben eines Vorhabens, z.B. Zwischenerwerb von Grundstücken durch eine Gemeinde, entstehen, bezuschusst werden können.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten nach § 142 BauGB können Einzelvorhaben, die zur Revitalisierung von Brachen dienen, gefördert werden. Das Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen stellt hier die Fördergrundlage dar.

In den Stadtumbaugebieten nach § 171 b BauGB aus dem Bund-Länderprogramm Stadtumbau – Ost (meistens Neubaugebiete der DDR/„Plattenbaugebiete“) können Rückbaumaßnahmen gefördert werden, wenn dadurch die Stadtquartiere aufgewertet und intakte Stadtstrukturen erhalten werden. Es kann sich sowohl um einen Teilrückbau (Reduzierung der Geschossigkeit oder Gebäudeteile) als auch um einen Komplettabriss von leerstehenden, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude, inkl. gewerblich genutzter Flächen in den Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung, handeln. Zu den zuwendungsfähigen Ausgaben gehören neben den unmittelbaren Rückbaukosten auch Entschädigungen oder Wertverluste, die die Gemeinde bei Beseitigung baulicher Anlagen übernimmt, sowie Kosten, die mit einer einfachen Herrichtung des Grundstücks, z.B. Begrünung und Planungskosten, einhergehen.

Das Landesprogramm des Freistaates Thüringens „Zuwendung an Gemeinden zur Anpassung an die besonders schwierigen Prozesse des demografischen Wandels im ländlichen Raum“ stellt eine Ergänzung zu dem Bund-Länder-Programmen „Kleinere Städte und Gemeinden“ und „Stadtumbau Ost“ dar.

Hervorzuheben ist, dass bei städtebaulich begründeten Rückbaumaßnahmen von dauerhaft leerstehenden Wohn- und Dienstleistungsgebäuden, auf den gemeindlichen Miteleistungsanteil verzichtet werden kann. Es gelten keine nutzungsbezogenen Beschränkungen in Bezug auf die brach gefallene Nutzung oder die avisierte Nachnutzung.

Ausgehend vom Bund-Länder-Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ gelten diese Regularien für Maßnahmen in Sanierungsgebieten und Untersuchungsgebieten zur Vorbereitung eines Sanierungsgebietes, städtebaulichen Entwicklungsbereichen, Erhaltungsgebieten, Maßnahmegebieten Stadtumbau-Ost oder Soziale Stadt oder durch Beschluss einer Gemeinde erfolgen. Voraussetzung ist allerdings, dass ein interkommunal bzw. überörtlich abgestimmtes Entwicklungskonzept oder -strategie vorliegt. Bevorzugt werden zudem Klein- und Mittelstädte in ländlichen, dünn besiedelten Regionen.

7.4.3 Verfügungsfonds in der Städtebauförderung

Eine besondere Form der Kooperation öffentlicher und privater Partner im Rahmen von PPP stellt der Verfügungsfonds dar, der auf der Grundlage des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eingerichtet werden kann. Dieser Verfügungsfonds speist sich zu mindestens 50 % aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde (außerhalb der Städtebauförderung). Der restliche Anteil wird finanziert aus Mitteln der Städtebauförderung (1/3 Bund, 1/3 Land und 1/3 Kommune). Ein lokales Gremium entscheidet über die Vergabe der Mittel.

Gefördert werden sollen zentrale Versorgungsbereiche, darunter auch die die Revitalisierung von Leerständen und Brachen. Weitere Fördervoraussetzungen sind zu beachten.

7.4.4 Förderschwerpunkt Dorferneuerung

Ergänzend zu den Fördermöglichkeiten auf der Grundlage der Förderrichtlinie „Revitalisierung“ können z.B. in Thüringen Abbruchmaßnahmen in anerkannten Förderschwerpunkten Dorferneuerung basierend auf der Richtlinie „Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung“ gefördert werden. Auch hier sind sowohl kommunale (Förderquote 65 % von brutto) als auch private Projektträger (Förderquote 35 % von brutto) antragsberechtigt.

Die Projekte müssen sich jedoch in die Zielstellung der Dorfentwicklungsplanung, die Grundlage für die Anerkennung einer Gemeinde als Förderschwerpunkt ist, einfügen. Für die einzelnen Vorhaben sind gesondert Förderanträge zu stellen, die geprüft werden. Eine Gemeinde wird Förderschwerpunkt, wenn sie einen entsprechenden Antrag stellt und nach verschiedenen Prüfebeneen vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz als solcher anerkannt wird. Die Laufzeit beträgt in der Regel 5 Jahre.

7.4.5 Altlastenfreistellung

Für Gewerbegrundstücke, die vor dem 01. 07. 1990 durch Schadstoffe kontaminiert wurden, können sich die Eigentümer/Investoren von den aus diesen Belastungen ergebenden finanziellen Risiken freistellen lassen. Grundlage dieser Regelung ist die Freistellungsklausel des Art. 1 § 4 Abs. 3 des Umweltschadstoffgesetzes der DDR, die in modifizierter Form in den Einigungsvertrag übernommen und im Investitionshemmnissebeseitigungsgesetz (InvHBesG) neu gefasst und erheblich erweitert wurde. Geltungsbereich des Gesetzes sind die neuen Bundesländer.

Der „Generalvertrag über die abschließende Finanzierung der Sanierung von ökologischen Altlasten in Thüringen“ zwischen dem Freistaat Thüringen und der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben regelt seit seiner Unterzeichnung am 24. Februar 1999 die Altlastenbearbeitung im Freistaat Thüringen.

Voraussetzung für eine Altlastenfreistellung ist das Vorliegen eines Antrags auf Altlastenfreistellung. Dieser muss bis zum 28. März 1992 eingereicht worden sein. Sofern dieser Antrag vorliegt, werden von den am Verfahren beteiligten Stellen die weiteren Voraussetzungen – geplante Investition, Schaffung von Arbeitsplätzen, bestätigter Altlastenverdacht – für einen positiven Freistellungsbescheid geprüft.

In diesem Bescheid sind alle Bedingungen zur Erstattung der Kosten für die mit der Freistellungsbehörde abgestimmten Maßnahmen festgelegt. Nach einer Freistellung werden die gegenüber den Ländern geltend gemachten Ansprüche im Verhältnis 60 (Bund) zu 40 (Länder) geteilt. Für die ökologischen Großprojekte wurde ein Kostenschlüssel von zu 75 (Bund) zu 25 (Länder) festgelegt. Diese Kosten verringern sich um den Betrag, der vom Unternehmen übernommen wird - in der Regel 10 Prozent des anfallenden Aufwandes.

7.4.6 JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas)

Mit der Initiative „JESSICA“ verfolgt die EU langfristig die Zielstellung, die Förderung von Zuschüssen auf Darlehen umzustellen. Hier wird bereits in der Förderperiode 2007 – 2013 eine Möglichkeit geschaffen, Erfahrungen zu sammeln.

Die Fördermittel aus dem Strukturfonds EFRE können im Rahmen von Stadtentwicklungsfonds eingesetzt werden, um über Darlehen oder Kredite mit günstigen Konditionen, über Beteiligungen oder über Garantien in Stadtentwicklungsprojekte zu investieren. Diese Fonds können neben weiteren öffentlichen Einlagen ergänzend auch von privaten Investoren gespeist werden. Die Stadtentwicklungsfonds sind revolving und wirken durch die Rückflüsse nachhaltig, denn der Fonds steht über das Ende der Förderperiode 2007 – 2013 hinaus für neue Stadtentwicklungsprojekte zur Verfügung. Besonders attraktiv ist, dass die Verwendung der Rückflüsse dann frei von den engen Vorgaben der EFRE-Regularien und im Ermessen der Fondsträger erfolgen kann.

Die Rückflüsse müssen allerdings als Ertrag aus den geförderten Projekten generiert werden, ggf. inklusive Zinsen und Fondsverwaltungsgebühren. Abstriche können bei der Höhe der Rendite gemacht werden, die für den öffentlichen Teil nicht marktkonform sein muss. Der Stadtentwicklungsfonds wird daher die klassische Zuschussfinanzierung nicht ablösen können. Es wird auch weiterhin bei der Verfolgung einer integrierten Stadtentwicklung Projekte geben, die ohne Zuschussförderung nicht auskommen werden. Möglich sind auch Mischkalkulationen aus Zuschussförderung und dem Einsatz eines Stadtentwicklungsfonds.

Dieser Ansatz ist eine nachhaltige und innovative Finanzierungsalternative zu den bislang üblichen Zuschüssen. Voraussetzung ist, dass das zu finanzierende Projekt innerhalb eines Bereiches liegt, für den es ein integriertes städtisches Entwicklungskonzept gibt oder ein sonstiger Nachweis für eine Konformität mit strategischen Zielen der Stadtentwicklung erbracht werden kann. JESSICA ermöglicht in idealtypischer Weise die Entwicklung von Brachen einschließlich Beräumung und Altlastensanierung und verteilt die Finanzierung und die Risiken auf die Schultern der privaten und öffentlichen Partner.

Die EU verfolgt mit JESSICA auch die Intention, privates Kapital und Know-how in Stadtentwicklungsprojekte einfließen zu lassen. Gleichzeitig soll erreicht werden, dass öffentliche Gelder private Investitionen initiieren und der PPP-Ansatz gestärkt wird. Der Einsatz öffentlicher Gelder wird effizienter gestaltet. Durch die Einbindung von Finanzinstitutionen wird auch deren Expertenwissen mobilisiert.

Der Einsatz von Fördermitteln stellt eine Kapitalbereitstellung dar, die den Weg für eine Realisierung bislang nicht „marktfähiger“ Projekte durch die Finanzierung über einen Stadtentwicklungsfonds bereiten kann. Zu unterscheiden ist allerdings grundsätzlich, ob privates Kapital auf der Ebene des Fonds oder auf Projektebene eingesetzt wird.

Die EFRE-Förderung umfasst 75 % EU-Gelder und wird ergänzt durch eine Kofinanzierung des Bundeslandes. Über JESSICA werden keine zusätzlichen Mittel zur Verfügung gestellt, sondern es wird lediglich die Möglichkeit eingeräumt, Fördergelder flexibel einzusetzen. Dies kann auch geschehen, indem ein Holdingfonds eingerichtet wird, der dann verschiedene Stadtentwicklungsfonds fördert, die wiederum mehrere Projekte umfassen können.

Das Operationelle Programm für den Einsatz des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) Thüringen für die Förderperiode 2007 – 2013 eröffnet in Städten mit mehr als 10.000 Einwohnern die Perspektive, im Rahmen von JESSICA Projekte umzusetzen, die die funktionale Stärkung und Aufwertung von auch zukünftig wichtigen Stadtgebieten fördern. Die eigentliche Umsetzung erfolgt dann im konkreten Programmvollzug.⁷

In Thüringen ist geplant, einen Stadtentwicklungsfonds zu bilden, über den zinslose Darlehen an Kommunen ausgegeben werden können. Der Fonds soll 20 Mio. € umfassen und speist sich zu 75 % aus EFRE- und zu 25 % aus Landesmitteln. Entsprechend einer Medieninformation des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 12.08.2011⁸ liegt ein Entwurf des Thüringer Förderfondsgesetzes (Thür-FöFG) vor. Dieser Gesetzesentwurf bereitet den Weg zur Bildung eines Stadtentwicklungsfonds, der revolvierend Fördergelder dieser EU-Förderperiode in die Projektförderung lenkt und langfristig Stadtentwicklungsprojekte fördern kann. Die Rückflüsse können zielgerichtet und nachhaltig für Stadtentwicklungsprojekte eingesetzt werden und gehen nicht in den allgemeinen Landeshaushalt. Inhaltlich soll z.B. die Umwidmung/Entwicklung von Brachflächen oder die Modernisierung städtischer Infrastruktur (Schulen und Kindergärten) umgesetzt werden. Näheres wird durch eine Anpassung der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinien erfolgen. Nach Inkrafttreten haben Kommunen voraussichtlich ab Anfang 2012 die Möglichkeit, Anträge zur Aufnahme eines Darlehens zu stellen mit deren Hilfe Stadtentwicklungsprojekte finanziert werden sollen. Der Thüringer Stadtentwicklungsfonds ist übergeordnet und nicht auf Projektebene angesiedelt und kann in Städten ab 10.000 Einwohnern eingesetzt werden.

In Bezug auf PPP-Kooperationsprojekte und der originären Intention von JESSICA ist festzustellen, dass sich der Thüringer Stadtentwicklungsfonds auf die Vergabe von Kommunaldarlehen konzentriert. Gleichwohl kann ein Darlehen aus dem Thüringer Stadtentwicklungsfonds zur Finanzierung von PPP-Projekten als Baustein integriert werden. Voraussetzung ist, dass inhaltlich den Zielen des Thüringer Stadtentwicklungsfonds entsprochen wird.

Kritisch anzumerken ist, dass bei allen Vorteilen (Sicherung der EU-Gelder über 2013 hinaus, Entlastung des Landeshaushaltes) die Finanzierungslast zu 100 % bei den Kommunen angesiedelt ist und in die Zukunft verschoben wird. Ob die Kommunen die finanziellen Ressourcen aufbringen können, um diese Finanzierungsmöglichkeit in Anspruch nehmen zu können, bleibt abzuwarten. Finanzstarke Kommunen sind bei dieser Finanzierungsvariante im Vorteil und in manchen Kommunen wird so eine Entwicklung von Standorten möglicherweise nicht initiiert werden können. Auch aus diesem Grunde wird auf die klassische Zuschussförderung in der Stadtentwicklung insbesondere von Brachen nicht verzichtet werden können.

7.5 Sponsoring und Spenden

Im allgemeinen Sprachgebrauch und Verständnis werden die Begriffe „Sponsoring“ und „Spenden“ häufig synonym verwendet. Beteiligt sind zwar immer „Geber“ und „Nehmer“ von Unterstützungsleistungen, sei es materieller oder immaterieller Art, aber es handelt sich um grundlegend verschiedene Instrumente. Auch unter steuerrechtli-

⁷ vgl. Freistaat Thüringen, Ministerium für Wirtschaft, Technologie und Arbeit (Hrsg.), „Operationelles Programm EFRE Thüringen 2007 – 2013“ genehmigt am 26.10.2007

⁸ <http://www.thueringen.de/de/tmblv/presse/pm/57554>

chen Aspekten sind beide Finanzierungsmethoden sauber voneinander zu trennen. Wesentlich ist auch die Motivation für die Anwendung bzw. für den Gebrauch von Sponsoring oder Spendenakquisition.

Beiden Unterstützungs- und Finanzierungsmethoden liegt der Gedanke zu Grunde, dass Aktivitäten eines Trägers von einem Partner unterstützt werden, entweder über Geldzuwendungen, Sach- oder Eigenleistungen. Der wesentliche Unterschied liegt darin, dass Spenden freiwillig und ohne Gegenleistung gewährt werden, während Sponsoring ein Kommunikationsinstrument der Unternehmen/Institutionen darstellt. Sponsoring gewährt Unterstützung mit einer zuvor zwischen den Partnern klar definierten Gegenleistung. Spenden hingegen können auch anonym erfolgen.

Viele Förderprogramme basieren auf dem Prinzip der Kombination von Zuschuss/Förderung und einzubringenden Eigenanteilen der Förderantragssteller. Verführerisch ist dabei die Finanzierung des Eigenanteils durch private Partner (Dritte) über Spenden oder Sponsoring bei knapper Haushaltlage oder sonstiger Finanzierungsengpässen. Kommunen und sonstige Projektträger können ihre Finanzierung mit Hilfe von Spenden oder Sponsorengeldern aufbauen, müssen jedoch diese Budgets von der Gesamtsumme abziehen auf die sich die Förderung bezieht. Bei der Revitalisierung von Brachflächen kann so eine partnerschaftliche, gemeinsame Finanzierung konstruiert werden.

Angenommen, ein Projekt für das eine Förderung beantragt werden soll, umfasst ein Volumen von 100.000 € brutto, die Förderquote beträgt 65 % (beantragter Zuschuss = 65.000 €), der Eigenanteil beträgt 35.000 € und der Förderantragsteller erhält von einem Dritten eine Spende von 10.000 €, dann muss diese Summe von der Gesamtsumme abgezogen werden und erst dann darf der Förderzuschuss berechnet und auf dieser Grundlage beantragt werden. Bei diesem Beispiel würde das bedeuten, dass von den Gesamtprojektkosten von 100.000 €, die von dritter Seite zur Verfügung gestellten 10.000 € abgezogen werden müssen. Nun kann für die verbleibenden 90.000 € der Förderzuschuss (hier 65 % von 90.000 € = 58.500 €) beantragt werden.

Der Förderzuschuss verringert sich und die Bereitstellung eines Eigenanteils verbleibt immer beim Förderantragsteller.

7.5.1 Sponsoring

Die Applikation von Sponsoring in Finanzierungsmodelle für Aktivitäten und Projekte setzt voraus, dass vertraglich Leistungen zwischen den Partnern fixiert werden. Derjenige, der sponsert, erwartet eine klar definierte Gegenleistung, die kontrolliert werden kann. Auch die Wirkung von Sponsoring als Marketinginstrument eines Unternehmens wird evaluiert. Sponsoring bedeutet immer Kommunikation und Darstellung einer Marke, eines Produktes, eines Unternehmens. Ein Image wird aufgebaut oder gepflegt, eine bestimmte Zielgruppe soll erreicht werden.⁹

Die inhaltliche Ausgestaltung von Sponsoring-Verträgen ist je nach „Branche“ und verfolgten Zielen nach Art und Umfang verschieden. Ein Vertragsmuster an dieser Stelle dazustellen, würde den Rahmen dieses Skriptes sprengen. Wer zu diesem Thema Details erfahren will, sollte sich aus den vielen am Markt vorhandenen Formularbüchern für Musterverträge ein solches auswählen, das (auch) Sponsoring-Verträge zum

⁹ vgl. <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/sponsoring.html>, 04.07.2011

Gegenstand hat. Hier können nach der Zielsetzung des Skriptes lediglich einige wenige beispielhaft zu verstehende Vertragsklauseln vorgestellt werden.

Beispiel: Einige ausgewählte, grundlegende Sponsoring-Klauseln (verkürzt)

- Der Vertragspartner A (= Sponsor) unterstützt nach Maßgabe dieses Vertrages den Vertragspartner B mit der in § <...> genannten Leistung für die in § <...> genannten Zwecke des B. Im Gegenzug ist B verpflichtet, die in § <...> näher aufgeführten Gegen-/Werbeleistungen für den Vertragspartner A (= Sponsor) zu erbringen.

- Der Sponsor erbringt folgende Leistungen zu Gunsten des B: <...>.

- Der B erbringt folgende Gegenleistungen zu Gunsten des Sponsors: <...>

- Der B wird die ihm vom Sponsor zur Verfügung gestellten Leistungen ausschließlich für die <in der Präambel, alternativ: in § ...> genannten Zwecke verwenden. Er wird dem Sponsor jederzeit auf dessen Nachfrage Auskunft über die Verwendung der Leistungen erteilen. <Anm.: Es könnte sogar ergänzend und weitergehend von B verlangt werden, dem Sponsor einen Verwendungsnachweis zu übergeben, wobei diesbezüglich die einzelnen Modalitäten [Zeitpunkt, Form u. ä.] geregelt werden müssten.>

- Sollte der B die vom Sponsor zur Verfügung gestellten Leistungen nicht vertragsgemäß verwenden, ist der B zur Rückerstattung der erhaltenen Leistungen verpflichtet.

- Der B ist im Rahmen des ihm Zumutbaren verpflichtet, auf die Interessen des Sponsors Rücksicht zu nehmen und sich ihm gegenüber zu jederzeit loyal zu verhalten. B wird den Sponsor über alle Umstände unverzüglich unterrichten, die für das Sponsoring von Bedeutung sein könnten, insbesondere über solche Umstände, die mit dem Sponsoring verfolgten Zwecke gefährden oder vereiteln könnten.

< Anm.: Ferner sollten zeitliche Regelungen getroffen werden [insb. Vertragslaufzeiten, Kündigungsmöglichkeiten]; außerdem könnte vereinbart werden, dass die Vertragsparteien sich verpflichten, über den Inhalt des Sponsoringvertrages, insb. zur Höhe der vom Sponsor zur Verfügung gestellten Leistungen Stillschweigen zu vereinbaren>.

7.5.2 Spenden

Charakteristisch für Spenden ist die Freiwilligkeit und die Freigiebigkeit, ohne das Erlagen von Gegenleistungen. Allein die Möglichkeit eine Person, ein Volk, ein Land, ein Projekt mit Geld, Sachmitteln, Medikamenten aber auch mit Zeit zu unterstützen und helfen zu können stehen im Vordergrund des Spendens. Empfänger von Spenden sind Hilfsorganisationen, Parteien, gemeinnützige Vereine, Stiftungen oder andere Organisationen, die politisch, religiös, kulturell, sozial, wirtschaftlich oder wissenschaftlich agieren. Eine Spende kann steuerlich abgesetzt werden, sowohl von Privaten als auch von Unternehmen. Hier ist ein tatsächlicher Vorteil für den Spender zu sehen.

Kommunen können projektbezogen ebenfalls Spenden erhalten, die dann haushalts-technisch entsprechend verbucht werden müssen und auch für das Projekt verwendet werden müssen. Interessant ist für Unternehmen die Spendengabe an eine unternehmenseigene Stiftung. Die Spende kann steuerlich berücksichtigt werden und der Spendegeber hat die Gewähr, dass die Spende auch zielgerecht eingesetzt wird.

Spenden sind, insbesondere bei Privaten, häufig mit einer altruistischen Intention verbunden sind, aber die Ursachen werden nicht immer bekämpft. Da eine Spende nicht

mit einer Leistung des Empfängers verknüpft ist und lediglich eine moralische Verpflichtung besteht, kann der Erhalt einer Spende auch dazu führen, dass der Empfänger sich passiv zurückzieht und Eigeninitiative zur Verbesserung der Situation einstellt. Ein Spender hat keine Kontrolle über die Verwendung seiner Spende. Missbrauch kommt vor. Sogenannte Spendensiegel schaffen hier Vertrauen und den Nachweis über den Einsatz der Spenden, die der Spender auch beabsichtigt.

8 Aspekte der Zusammenarbeit mit internationalen Investoren

Bei der Zusammenarbeit in PPP-Projekten mit internationalen Investoren – also mit Investoren aus dem Ausland – spielen zunächst verschiedene „weiche“ Faktoren eine wichtige Rolle, um das Verhandlungsklima positiv zu gestalten. Wer die Sprache des potentiellen Partners spricht und die kulturellen Unterschiede gegenüber unseren eigenen Gepflogenheiten mitberücksichtigt, erhöht die Chancen für eine erfolgreiche Geschäftsbeziehung.

Dennoch verlangen solche Geschäfte selbstverständlich auch handfeste rechtliche Grundlagen. Wer hier Kenntnisse des fremden Rechtskreises hat, wird leichter Verständnis für die Forderungen des Geschäftspartners aufbringen können. Allerdings sollte nicht übersehen werden, dass das geplante Investment auf deutschem Boden stattfinden soll, weshalb vom ausländischen Investor seinerseits Verständnis für das deutsche Rechtsverständnis verlangt werden darf. Es darf vor allem nicht übersehen werden, dass der ausländische Investor regelmäßig ohnehin auf Berater für den deutschen Rechts- und Steuerraum angewiesen ist, so dass es aus Rechtsgründen nicht überzogen scheint, wenn sich er an das hiesige Rechtssystem und nicht umgekehrt der deutsche öffentliche Partner an das ausländische Rechtssystem anpasst. Die (vor allem: kleine) Kommune hat zumeist weder die Mittel noch die Erfahrung, um sich mit ausländischen Rechtsordnungen auseinanderzusetzen, und kann sich schon gar nicht auf eine Vielzahl solcher Rechtsordnungen „vorbereiten“. Das Vorstehende bedeutet, dass in Verträge mit ausländischen Investoren in jedem Fall eine Klausel über das **geltende Recht** sowie über den **Gerichtsstand** aufgenommen werden sollte. Eine solche Klausel könnte lauten:

Beispiel: Klausel zum geltenden Recht und Gerichtsstand

§ <...> Schlussbestimmungen

(1) <...>.

(2) Für diesen Vertrag gilt deutsches Recht mit Ausnahme der Bestimmungen des internationalen Privatrechts *<und des UN-Kaufrechts [Anm.: falls dessen Anwendungsbereich überhaupt gegeben ist]>*.

(3) Als Gerichtsstand vereinbaren die Vertragsparteien *<deutscher Ort, Anm.: am besten derjenige, dessen Gerichte für den öffentlichen Partner zuständig sind>*, soweit nicht das Gesetz zwingend einen anderen Gerichtsstand, der dann zu beachten ist, vorsieht.

Vor allem bei großen Investments mit internationalem Bezug kann es durchaus vorkommen, dass der private Partner etwaige Streitigkeiten nicht vor einem staatlichen Gericht, sondern vor einem Schiedsgericht im Sinne der §§ 1025 ff. Zivilprozessordnung (ZPO) geklärt wissen will. In diesen Fällen sieht der Vertrag eine **Schiedsklausel** (§ 1029 Abs. 2, 2. Alt. ZPO) vor, oder der Vertrag wird von einer selbständigen **Schiedsabrede** (§ 1029 Abs. 2, 1. Alt. ZPO) begleitet.

Beispiel: Schiedsklausel (verkürzt)

§ <...>
Schiedsklausel

(1) Sämtliche Rechtsstreitigkeiten gleich welcher Art aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag einschließlich dieser Schiedsklausel, die die Vertragsparteien nicht gütlich beilegen können, sollen von einem Schiedsgericht abschließend und verbindlich entschieden werden. Der ordentliche Rechtsweg ist ausgeschlossen. Für das Schiedsgericht und das schiedsgerichtliche Verfahren gelten die nachfolgenden Bestimmungen. Soweit dort keine Regelungen getroffen sind, gelten die §§ 1025 ff. ZPO.

(2) <nähere Ausgestaltung>

Schließlich darf an dieser Stelle daran erinnert werden, dass ausländische Investoren, vor allem aus dem anglo-amerikanischen Raum, gerne **Absichts-** und **Vertraulichkeitsvereinbarungen** abschließen wollen. Auf die hierzu behandelten Abschnitte Nr. 3.1 und 3.3 wird verwiesen.

9 Fazit

Das Projekt ACT4PPP fokussiert darauf, Brachflächen, deren Entwicklung an der Schwelle zur Wirtschaftlichkeit liegt (B-Flächen nach CABERNET), in öffentlich-privater Partnerschaft für eine Nachnutzung aufzubereiten. Dort, wo der Markt nicht aus eigener Kraft eine Nachnutzung von Brachflächen bewirken kann, können die Ursachen vielfältig sein. In Thüringen finden wir außerhalb der oberzentralen Orte ein relativ niedriges Bodenpreisniveau und eine geringe Nachfrage. Damit ist der wirtschaftliche Spielraum, um eine Brachfläche zu erwerben und zunächst einmal durch Abbruch, Sanierung und Bauleitplanung in den Zustand Rohbauland zu bringen, begrenzt.

Unter diesen Rahmenbedingungen ist es für die Kommune umso wichtiger, alle Möglichkeiten zu kennen, wie sie private Partner in die Entwicklung von Brachflächen einbinden kann. Einen Königsweg bei der Revitalisierung von Brachflächen gibt es nach Ansicht der Autoren leider nicht. Doch umso mehr Instrumente die Kommune kennt, umso besser lässt sich die Zusammenarbeit von öffentlichem und privatem Partner an die Besonderheiten des Einzelfalles anpassen. Im Ergebnis können mehr Brachflächen einer wirtschaftlichen Nachnutzung zugeführt werden.

Kommune und privater Partner haben bei ihrer Zusammenarbeit als besondere Rahmenbedingung die Kommunalordnung und das Vergaberecht zu beachten. Dies kann den Aufwand für die Kommune erhöhen und den Spielraum einschränken, innerhalb dessen flexible Lösungen mit dem privaten Partner möglich sind. Wenn beispielsweise die öffentliche Hand ein Grundstück an einen privaten Investor mit einer bestimmten städtebaulichen Verpflichtung verkauft, ist zu prüfen, ob dieser Verkauf ausschreibungspflichtig ist. In Bezug auf die Nachnutzung von Brachflächen, deren Problem gerade ist, dass diese Projekte kaum wirtschaftlich sind, wäre mehr Spielraum wünschenswert, was allerdings geänderte Vorgaben des Gesetzgebers erfordern würde.

Ein Einstieg in die vertragliche Zusammenarbeit von öffentlichem und privatem Partner ist die Absichtserklärung. Hiermit kann Vertrauen zwischen den Partnern aufgebaut werden, ohne dass daraus unmittelbar wirtschaftliche Konsequenzen erwachsen. Darüber hinaus gibt es eine Fülle von vertraglichen Konstruktionen mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Konsequenzen, mit denen öffentliche und private Partner ihre Zusammenarbeit regeln können. Im Kern geht es bei allen Vertragsmodellen um die Frage, wie sich der private Partner mit seinen Kompetenzen in die Entwicklung der Nachnutzung einbinden lässt. Handelt es sich bei der geplanten Nachnutzung um ein öffentliches Bauvorhaben, wird beispielsweise der klassische Weg einer PPP-Ausschreibung von Interesse sein.

Die Grundstücksverfügbarkeit ist eine zentrale Frage bei der Nachnutzung von Brachflächen. Ist das Grundstück verfügbar, aber die Wirtschaftlichkeit der Investition noch nicht abschließend geklärt, steckt der private Partner in einem Dilemma: Einerseits will er sich nicht mit einer möglicherweise unwirtschaftlichen Brachfläche belasten, andererseits möchte er die Sicherheit, dass er bei nachgewiesener Wirtschaftlichkeit tatsächlich das Grundstück erwerben kann. In diesem Fall kann ein Optionsvertrag abgeschlossen werden. Oft ist bei Brachflächen das Grundstück aus unterschiedlichen Gründen jedoch nicht verfügbar. Ein Grund können komplizierte oder ungeklärte Eigentumsverhältnisse sein. Oder das Grundstück ist mit Grundschulden belastet, die den Verkehrswert oft weit übersteigen, so dass ein normaler Erwerb unwirtschaftlich wäre. Der private Partner ist bei diesen Problemen schnell überfordert. Die Kommune hat Mittel, um im Zusammenwirken mit dem privaten Partner das Grundstück für eine In-

vestition verfügbar zu machen. Die Zwangsversteigerung durch die Kommune aus Rangklasse 3 ist eines dieser Mittel, das mit einem relativ geringen Aufwand eine große Wirkung erzielen kann und von den Autoren bereits bei mehreren Brachflächen mit Erfolg eingesetzt wurde. Mehr Kompetenz und Aufwand erfordert das Instrument der Umlegung, die zwischen dem öffentlichen und den privaten Partnern vertraglich vereinbart werden oder als hoheitliches Verfahren nach Baugesetzbuch durchgeführt werden kann. Die Übergänge zwischen vertraglicher Gestaltung und hoheitlichem Agieren können hier je nach Situation gleitend sein.

Die Realisierung von öffentlichen Bauvorhaben auf Brachflächen durch eine PPP-Ausschreibung im engeren Sinne wurde kurz angerissen. Die PPP-Ausschreibung im Hochbau ist in der Fachliteratur bereits umfangreich dokumentiert. Im Zusammenhang mit der Revitalisierung von Brachflächen ist die PPP-Ausschreibung dort von Interesse, wo die Einbindung der besonderen Kompetenz privater Partner Vorteile verspricht und die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung durch PPP erhöht werden kann.

Zuletzt wurde die Frage der Finanzierung beleuchtet. Oft ist hier in besonderem Maße Kreativität erforderlich, um schwierige Projekte doch noch zur Umsetzung zu bringen. Manchmal kann ein Zwischenerwerb des Grundstücks durch die Kommune, um die Brachfläche unter Nutzung von Fördermitteln bis zum Zustand Rohbauland aufzubereiten, die wirtschaftlichste Variante darstellen. Zusätzlich reduziert die Kommune dadurch die Risiken für den privaten Partner, die bei Abbruch und ggf. Sanierung von Brachflächen immer eintreten können. Umgekehrt kann der private Partner im Vorgriff auf den erwarteten Wertzuwachs des Grundstücks der Kommune Aufwendungen zur Aufwertung der Fläche vorfinanzieren. Dies setzt jedoch voraus, dass tatsächlich eine erhebliche Bodenwertsteigerung absehbar ist. Deshalb kann dieser Weg in der Regel nur in Ballungsgebieten mit hoher Baulandnachfrage gegangen werden.

Bei vielen Brachflächen in Thüringen ist die zentrale Frage, ob die Abbruchkosten aus dem zu erwartenden Bodenwert nach Abbruch finanziert werden können. Wo dies nicht der Fall ist, kann eine öffentliche Förderung der Abbruchkosten weiterhelfen, wofür in Thüringen je nach Standort verschiedene Förderprogramme in Frage kommen. Insgesamt übertrifft die Nachfrage nach Fördermitteln das verfügbare Volumen. Ähnliches gilt für die Übernahme von Kosten bei der Sanierung etwaiger Bodenkontaminationen.

Neue Perspektiven in der öffentlich-privaten Finanzierung der Brachflächenentwicklung versprechen Fondsmodelle. Im Rahmen der Initiative JESSICA ist auch in Thüringen ein Stadtentwicklungsfonds geplant, der allerdings zunächst auf zinslose Kommunaldarlehen für Stadtentwicklungsvorhaben begrenzt sein soll. Privates Kapital in Verbindung mit öffentlichem Kapital über Fonds für die Entwicklung von Brachflächen verfügbar zu machen, ist daher eine der zukünftigen Herausforderungen.

Als Fazit bleibt festzustellen, dass Hemmnisse für eine Revitalisierung von Brachflächen in vielen – nicht in allen – Fällen durch öffentlich-private Partnerschaft überwunden werden können. Voraussetzung dafür ist die genaue Kenntnis der einsetzbaren (vertraglichen) Instrumente und deren passgenaue Anwendung, durch die handelnden Akteure.

