

**Schriftenreihe „Raumordnung“
des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau**

02.017

**Analyse und Einschätzung
der Beauftragung/Nichtbeauftragung
von Sanierungsträgern**

1978

**bei der Vorbereitung
und Durchführung
von Sanierungs- und
Entwicklungsmaßnahmen
nach dem
Städtebauförderungsgesetz**

Forschungsprojekt BM Bau RS II 6 – 70 41 02 – 75. 11 (1978)

**Im Auftrag des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und
Städtebau, Bonn, durchgeführt von der Arbeitsgemeinschaft
Wollmann und Partner / Freie Planungsgruppe GmbH, Berlin.
Projektleiter: Prof. Dr. jur. Hellmut Wollmann.
Bearbeiter: Dr. agr. Dipl.-Ing. Eberhard v. Einem,
Dipl.-Soz. Torsten R. Birlem, Assessor Eckart Scharmer,
Prof. Dr. jur. Hellmut Wollmann,
unter Mitwirkung von: Dipl.-Ing. Christian Kopetzki,
Volker v. Tiedemann, M.A.**

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
1. Einleitung	9
1.1. Problemstellung und Vorgehensweise	9
1.2. Einführung in das Untersuchungsthema	15
2. Sanierungs- und Entwicklungsunternehmen	21
2.1. Unternehmenstypen	21
2.1.1. Bestätigte Sanierungs- und Entwicklungsträger (tabellarische Übersicht)	22
2.1.2. Wohnungsunternehmen	39
2.1.2.1. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen	39
2.1.2.2. Freie Wohnungsunternehmen	43
2.1.3. Betreuungsunternehmen	44
2.1.3.1. Heimstätten und Landesentwicklungsgesellschaften	44
2.1.3.2. Gemeinnützige Siedlungsunternehmen (Landsiedlungsgesellschaften)	47
2.1.4. Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaften	49
2.1.5. Sonstige Unternehmen	52
2.2. Sanierungsbezogene Organisation der Unternehmen	52
2.3. Motive der Unternehmen für die Übernahme von Sanierungs- und Entwicklungsaufgaben	54
2.3.1. Historischer Abriß	54
2.3.2. Motive und Einstellungen der Trägerunternehmen	55
2.3.3. Dienstleistungs- und baurorientierte Sanierungsträger	58
3. Analyse des Gemeinde-Trägerverhältnisses	61
3.1. Gründe der Gemeinden für und gegen die Beauftragung eines Trägers	61
3.1.1. Entscheidungsverhalten der Gemeinden zum Zeitpunkt der Beauftragung/Nichtbeauftragung	61
3.1.2. Motive für die Beauftragung eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers	62
3.1.3. Motive für die Beauftragung eines bestimmten Sanierungs- oder Entwicklungsträgers	64
3.1.4. Motive gegen die Beauftragung eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers	65
3.2. Umfang des Einsatzes von Trägern	66
3.3. Art des Einsatzes von Trägern	71
3.3.1. Treuhandträger – Unternehmerträger	71
3.3.2. Sonstige Beauftragungsformen	76
3.4. Leistungsverteilung zwischen Stadt und Träger	77
3.5. Organisation	79
3.5.1. Organisation auf seiten der Kommunalverwaltung	79
3.5.2. Organisation der Zusammenarbeit zwischen Stadt und Träger	84
3.6. Steuerung und Kontrolle des Trägers	85
3.7. Trägerverträge	89
3.7.1. Probleme bei Vertragsabschluß und Vertragsabwicklung	89
3.7.2. Darstellung einzelner Vertragselemente	92
3.8. Vergütung und Kostenvergleich	95
3.8.1. Berechnungsart der Vergütung	95
3.8.2. Exkurs: Gebietet das Preisrecht die Stundensatzvergütung?	100
3.8.3. Monetäre Kosten des Trägereinsatzes	103
3.8.3.1. Kostenvergleich zwischen verschiedenen Trägerunternehmen	103
3.8.3.2. Vergleich der Kosten eines Beschäftigten der Gemeinde mit den Stundensätzen eines Trägers	105
4. Maßnahmenabwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Leistungsbeitrages von Trägern	107
4.1. Kapazitätsergänzung – Vergleich der Anforderungen	108
4.2. Beitrag des Trägers zur Hebung des allgemeinen Leistungsniveaus	110
4.2.1. Personelle Aspekte	111
4.2.2. Organisatorische Aspekte	113
4.2.3. Kommunalpolitische Aspekte	114
4.3. Beitrag des Trägers zu einzelnen Teilaufgaben	115
4.3.1. Vorbereitung und Planung	115
4.3.2. Mitwirkung der Betroffenen	118
4.3.3. Umsetzung und Verwirklichung des Sozialplanes	119
4.3.4. Bodenordnung	122
4.3.5. Finanzierung	125

4.3.6.	Betriebsverlagerung	130
4.3.7.	Investorsuche und Privatisierung	132
5.	Zusammengefaßte Ergebnisse und Empfehlungen	135
5.1.	Beauftragung/Nichtbeauftragung eines Trägers	135
5.1.1.	Zusammengefaßte Ergebnisse	135
5.1.2.	Empfehlungen	136
5.1.3.	Einzelempfehlungen	137
5.2.	Verfahren der Trägerbeauftragung	141
5.2.1.	Zusammengefaßte Ergebnisse	141
5.2.2.	Empfehlungen	141
5.3.	Organisation	141
5.3.1.	Zusammengefaßte Ergebnisse	141
5.3.2.	Empfehlungen	142
5.3.3.	Einzelempfehlungen	142
5.4.	Trägervertrag	143
5.4.1.	Zusammengefaßte Ergebnisse	143
5.4.2.	Empfehlungen	144
5.4.3.	Einzelempfehlungen	144
5.5.	Vergütung des Trägers	145
5.5.1.	Zusammengefaßte Ergebnisse	145
5.5.2.	Empfehlungen	145
5.5.3.	Einzelempfehlungen	146
	Literaturverzeichnis	147
	Städtereister	149
	Anlage 1: Fragebogen für Umfrage bei Sanierungsträgern	151
	Anlage 2: Gesprächsleitfaden für die Interviews in den Untersuchungsgemeinden	171