

## Mitteilungsvorlage

zur Kenntnis im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

**Betreff:** **Übernahme von Kosten für die Aufstellung/Änderung  
von Bebauungsplänen**  
**Bezug:** 334/2009  
**Anlagen:** 0

---

### Die Verwaltung teilt mit:

Der Gemeinderat hat am 19.10.2009 beschlossen (vgl. Vorlage 334/2009), dass die Stadt Tübingen künftig grundsätzlich die Kosten für die Erstellung von Bebauungsplänen, die eine größere bauliche bzw. höherwertige Ausnutzung der Grundstücke zum Inhalt haben (bezogen auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung) und die gleichzeitig im privaten Interesse aufgestellt bzw. geändert werden mittels städtebaulichen Vertrag Privaten/Investoren in Rechnung stellt. Die Kosten umfassen sowohl die Planungs- als auch die verwaltungsinternen Kosten. Planungskosten umfassen alle Kosten für Leistungen, die entsprechend der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) in den einzelnen Leistungsphasen zu erbringen sind. Zu den verwaltungsinternen Kosten zählen alle Kosten, die bei der Stadt für den Bebauungsplan anfallen und nicht bereits in der HOAI enthalten und nicht hoheitlich sind. Hierzu gehören z. B. Kosten für die Ausarbeitung von Sitzungsvorlagen, die Beteiligungsverfahren, Abstimmungsgespräche, Schriftverkehr im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan, die Ausarbeitung von Verträgen oder die Bearbeitung rechtlicher Fragestellungen.

#### Tatsächliche Planungskosten

Die Verwaltung stellt derzeit über städtebauliche Verträge die für das jeweilige Bebauungsplanverfahren angefallenen tatsächlichen Planungskosten und die Kosten für Gutachten gegenüber dem Privaten/Investoren in Rechnung.

Dabei werden die tatsächlichen Planungskosten von der Stadt auf der Grundlage von Stundenaufschrieben und einem jährlich aus einem Durchschnittswert für Personal, Sach- und Gemeinkosten errechneten Stundenlohn ermittelt. Die tatsächlichen Planungskosten werden jedoch höchstens bis zur Höhe der nach der jeweils gültigen HOAI anfallenden fiktiven Honorarkosten in Rechnung gestellt. Das

fiktive Gesamthonorar berechnet sich nach der HOAI anhand der jeweiligen Gebietsgröße und der jeweils anzusetzenden Honorarzone zuzüglich 3% Nebenkosten.

Die Erfahrungen der Jahre 2009 – 2016 haben gezeigt, dass die tatsächlichen Planungskosten in jedem Verfahren höher waren als die nach der HOAI anzusetzenden Honorarkosten, weshalb die Verwaltung entsprechend der HOAI abgerechnet hat. Seit dem Beschluss im Jahr 2009 hat die Verwaltung ca. 8 städtebauliche Verträge zur Übernahme von Planungskosten abgeschlossen. Mit diesen Verträgen wurden ca. 57.500 € Planungskosten eingenommen.

Die Kosten für externe Gutachten wurden entweder direkt von Privaten/Investoren beauftragt und bezahlt oder aufgrund der Rechnungskosten am Ende eines Bebauungsplanverfahrens gegenüber der Stadt erstattet.

#### Verwaltungsinterne Kosten

Die verwaltungsinternen Kosten für Bebauungsplanverfahren wurden bislang noch nicht in Rechnung gestellt, da diese in Form von Pauschalsätzen anhand von einigen Bebauungsplanverfahren ermittelt werden sollten. Durch die pauschale Ermittlung reduziert sich der Aufwand für eine detaillierte Ermittlung je Verfahren und zudem haben Private/Investoren eine Kostensicherheit über diesen Posten.

Die Verwaltung hat nun anhand von Bebauungsplänen unterschiedlicher Größe und Komplexität die durchschnittlichen Stundenanteile –getrennt nach Planer, Verwalter und Zeichner - für die jeweiligen Tätigkeiten, die nicht bereits in der HOAI enthalten sind und die nicht hoheitliche Tätigkeiten der Stadt sind, ermittelt. Es hat sich gezeigt, dass die von der Pauschale umfassten Tätigkeiten und die zugehörigen Stundenanteile (z.B. das Erstellen von Sitzungsvorlagen, die Abwicklung von Beteiligungsverfahren usw.) in allen Verfahren vergleichbar sind, weshalb aus Sicht der Verwaltung auf eine weitere Differenzierung der Pauschale z. B. nach Größe und Komplexität des Bebauungsplanes verzichtet werden kann.

Legt man diesen Stundenanteilen die bereits für die Abrechnung der tatsächlichen Planungskosten ermittelten jährlichen Stundenlöhne zugrunde, so ergibt sich für das Jahr 2016 ein Betrag für die verwaltungsinternen Kosten in Höhe von gerundet **11.000 €** je Bebauungsplanverfahren (im Vergleich zu anderen Kommunen ist dieser Betrag durchschnittlich). Dieser Betrag wird aufgrund der jährlich neu zu ermittelnden Stundenlöhne jährlich überprüft, gegebenenfalls angepasst und bei allen neu abzuschließenden Verträgen als ermittelter Durchschnittswert pauschal für alle Bebauungsplanverfahren neben den tatsächlichen Planungskosten (s. oben) und Gutachterkosten Privaten und Investoren in Rechnung gestellt. Damit entstehen auf der Haushaltsstelle 1.6100.1560.000 Einnahmen, die in der Stadtplanung dann als Gelder für „Aufträge an Planer“ zur Verfügung stehen.