

ADS – Gütesiegel

Die vielfältigen Herausforderungen im Städtebau infolge

- demographischer Entwicklungen,
- teilweise dramatisch veränderter Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt,
- verschärfter regionaler Strukturprobleme in Ost und West und nicht zuletzt
- anstehender Konversionsmaßnahmen an ehemals militärischen Standorten, Gewerbe- und Verkehrsbrachen

rücken die Zusammenarbeit der Wohnungs- und Städtebauunternehmen mit den Kommunen zunehmend mehr in den Fokus. Die veränderten Bedingungen münden in speziellen Aufgaben, die wiederum spezialisiertes Wissen bei den Akteuren erforderlich macht. Diese Kompetenz haben die in der Bundesarbeitsgemeinschaft des GdW: *ADS - Arbeitsgemeinschaft der Deutschen Sanierungs- und Entwicklungsträger* zusammengefassten Unternehmen über Jahrzehnte angesammelt und laufend fortentwickelt.

Nach § 157 BauGB können Gemeinden sich zur Erfüllung von Aufgaben der Stadtsanierung eines geeigneten Beauftragten bedienen. An einen solchen Beauftragten – Sanierungsträger - stellt § 158 BauGB sehr hohe Anforderungen, so

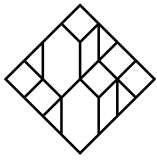
ist die Tätigkeit als Bauunternehmen oder die Abhängigkeit von einem Bauunternehmen ausgeschlossen,
muss der Sanierungsträger nach seiner Geschäftstätigkeit und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet und in der Lage sein, die Aufgaben eines Sanierungsträgers ordnungsgemäß zu erfüllen,
muss er sich einer jährlichen Prüfung seiner Geschäftstätigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse unterwerfen und schließlich
müssen die zur Vertretung berufenen Personen und die leitenden Angestellten die erforderliche geschäftliche Zuverlässigkeit besitzen.

Bis Mitte 2004 war im § 158 BauGB geregelt, dass hierfür eine Bestätigung auszusprechen war und zwar von der dafür zuständigen Landesbehörde. D.h die Länder haben die erforderlichen Prüfungen anhand ihrer über die verschiedenen Bundesländer hinweg nahezu gleichlautenden Trägererlasse vorgenommen und die Bestätigung ausgesprochen. Eine solche Bestätigung konnte widerrufen werden, wenn die Voraussetzungen nicht mehr gegeben waren.

Diese Regelungen haben sich nun ab 2004 geändert. Zwar sind die

Anforderungen an die Sanierungsträger unverändert geblieben,
die Prüfung durch die Länder jedoch ist entfallen - mit der Konsequenz, dass nunmehr
die Gemeinden die Erfüllung der Anforderungen selbst prüfen müssten.

Insbesondere bei kleineren und mittleren Gemeinden macht dies gelegentlich Schwierigkeiten, erfordert eine verantwortungsvolle Prüfung doch umfangreiches Spezialwissen und Erfahrung. Dies hat schon zur Folge gehabt, dass Prüfungen nur oberflächlich oder gar nicht stattgefunden haben, so dass auch weniger kompetente Unternehmen als Sanierungsträger beauftragt wurden. Dies wiederum ist angesichts der in vielen Sanie-

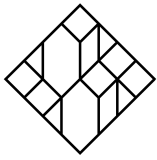


ADS
Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger
www.ads-stadtentwicklung.de
kontakt@ads-stadtentwicklung.de

rungsmaßnahmen bewirtschafteten großen Treuhandvermögen in mehrstelliger Millionenhöhe geradezu gefährlich und könnte bei den Kommunen zu erheblichen Vermögensschäden führen, abgesehen davon, dass durch solche *schwarzen Schafe* die gesamte Gilde der Sanierungs- und Entwicklungsträgerunternehmen in Mitleidenschaft gezogen würde.

Die ADS hat nun ein eigenes Gütesiegel als Ersatz der staatlichen Trägerbestätigung geschaffen. Dieses Siegel wird nach eingehender Prüfung von der ADS erteilt; die Prüfung orientiert sich in vollem Umfang an den Trägererlassen der Länder und wird von der ADS, bzw. deren Bevollmächtigten, die langjährige Erfahrungen in den in Frage stehenden technischen, organisatorischen, rechtlichen und auch wirtschaftlichen Fragen vorweisen können, durchgeführt. Es erfolgt eine Wiederholungsprüfung alle 2 Jahre; im Falle von Verstößen oder Änderungen der Unternehmensausrichtung, die nicht im Einklang mit den Anforderungen stehen, kann das Gütesiegel widerrufen werden.

Mit Erteilung des ADS-Gütesiegels wird die einschlägige Kompetenz der Unternehmen, ihrer leitenden Mitarbeiter, die Unbedenklichkeit der wirtschaftlichen Situation der Unternehmen dokumentiert. Den Partnern, den Kommunen und den Akteuren auf der Länderebene, wird also bestätigt, dass das geprüfte Unternehmen die Anforderungen des Gesetzes erfüllt und somit ein geeigneter und verantwortungsvoller Partner in der Vorbereitung und Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist.



ADS Gütesiegel - Beschreibung

1.

formale Grundlagen

wer erhält Gütesiegel

Siegel für

Mitglieder

nur Unternehmen, die auch die alte Bestätigung erhalten hätten

Zielgruppen des Siegels

Kommunale Auftraggeber, Mittel- und Oberbehörden, Verbände, Private Auftraggeber (Industrie/Gewerbe)

Voraussetzung

Prüfung durch die ADS

Verleihungszeitraum

für 2 Jahre, danach Überprüfung

wer verleiht, wie wird verliehen

Vorstandsbeschluss, Delegation an Vorstandsvorsitzenden oder einen Prüfungsausschuss

Selbstbindung des geprüften Unternehmens bei jeder turnusmäßigen Prüfung erforderlich:

Erklärung des Unternehmens, dass bei grundlegender Veränderung von Kriterien (siehe Ziff . 4) von sich aus Meldung erfolgt, insbesondere, wenn Jahresüberschuss, freie Rücklagen etc. unter dem Vorjahresergebnis liegen, rechtl. Veränderungen wie Fusionen, Verschmelzungen, Eigentümerwechsel

Beschwerdestelle

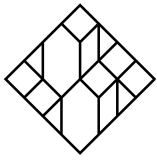
für die Verleihung: Vorstand, über Geschäftsstelle

Beschwerden von Dritten über Verhalten eines Inhabers des Gütesiegels

an Geschäftsstelle: Gütesiegelträger wird vom Prüfungsausschuss zur Stellungnahme aufgefordert, Vorstand entscheidet nach Vorbereitung durch Prüfungsausschuss über weitere Vorgehensweise

Neutralität eines Prüfungsausschusses

Ausschuss besteht aus dem Vorstand, mind. 3 Vorstandsmitglieder müssen anwesend sein; der Ausschuss beschließt mit einfacher Mehrheit; kein Vorstandsmitglied soll aus dem Bundesland des Antragstellers kommen. Umlaufbeschlüsse sind zulässig.



2.

Ziel der Prüfung, Inhalte

Ersatz nach Wegfall der Trägerbestätigung Gütesiegels dient der Positionierung des Antragstellers im Hinblick auf Mindeststandards, ferner zur Abgrenzung im Wettbewerb zu Unternehmen, die diese Standards nicht erfüllen;

Inhalte

orientieren sich an den Trägererlassen der Länder zum alten § 158 BauGB:

Zuverlässigkeit des leitenden Personals
wirtschaftliche Unbedenklichkeit
aktive Tätigkeit und damit Erfahrung nachweisen
bei der Handhabung der Instrumentarien des besonderen Städtebau-
rechts:

- Stadterneuerung
- Stadtentwicklung

d.h. inhaltliche Kompetenz nachweisen in der
Vorbereitung, Entwicklung, Umsetzung von Maßnahmen aus den Berei-
chen (für mindestens eine, besser mehrere Maßnahmen) bei

- Stadtsanierung/Stadterneuerung
- Stb. Entwicklungsmaßnahmen
- Soziale Stadt
- Stadtumbau Ost
- Stadtumbau West

in folgenden Rechts-/Organisationsformen tätig sind

- In eigenem Namen und für eigene Rechnung (Unternehmer)
- In eigenem Namen für fremde Rechnung (Treuhänder)
- (In fremden Namen für fremde Rechnung (Betreuer, Beauftragter))

- Ausreichende Erfahrung und Kompetenz der technischen und kauf-
männischen Mitarbeiter nachweisen
- Erfolge, Erfahrungen des Antragstellers in den relevanten Geschäfts-
feldern

3.

Prüfungsabwicklung

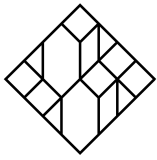
Prüfung erfolgt durch die ADS

ADS kann sich Dritter bedienen,
Abwicklung, Organisation durch Geschäftsstelle ADS, erstellt auch Prü-
fungskatalog der vorzulegenden Unterlagen und Kriterienliste für die Prü-
fung

Prüfungsanträge

schriftlich bestätigen. Bestätigung enthält auch Schätzung des zu erwar-
tenden Aufwands sowie vorläufige Terminplanung

Abwicklung: ADS Geschäftsstelle fordert Unterlagen nach einem Prü-
fungskatalog an (Dies setzt voraus, dass die vom Unternehmen zur Ver-
fügung gestellten Unterlagen Aussagen zu der Kriterienliste, deren Grund-
lage der alte § 158 BauGB ist, enthält.) Geschäftsstelle entscheidet dann



ob weitere Unterlagen erforderlich werden; entscheidet ggf. auch, ob eine Außenprüfung erforderlich ist, in diesem Falle erfolgt ein Kostenangebot. Ergebnisse der Prüfung werden dokumentiert. Bei Nichterteilung ist dies ausdrücklich zu begründen, Beschwerden siehe oben.

Verschwiegenheit /Wettbewerbsverbot

Alle mit der Durchführung der Prüfung befassten Personen, sind zur Verschwiegenheit verpflichtet, Auskünfte über Prüfung nur gegenüber ADS-Vorstand und ggf. ADS-Prüfungsausschuss. Alle mit der Durchführung der Prüfung befassten Personen dürfen nicht im Wettbewerb zu dem Antragsteller stehen.

Entziehung

Nichterfüllung der Vergabekriterien bei turnusgemäßer Prüfung
Nach Beschwerde oder Hinweis: Aufforderung zur Stellungnahme des belasteten Unternehmens; dann ggf. auf Antrag des Betroffenen: Durchführung einer Sonderprüfung; bei Verweigerung der Stellungnahme und der Sonderprüfung und hinreichend eindeutiger Sachlage: Entzug dauernd bzw. bis Sonderprüfung die Vorwürfe entkräftet. Entziehung durch Vorstandsbeschluss.

Rechtsbehelf

Verleihung und Entziehung können vom Antragsteller/Siegelträger oder dritten Siegelträgern nicht angefochten werden, Schadensersatz seitens der ADS wird ausgeschlossen, beides ist vor Prüfungsbeginn vom zu prüfenden Unternehmen schriftlich zu bestätigen.

Aufbewahrungspflicht

mind. 3 Jahre, mindestens aber bis 3 Jahre nach Erneuerung des Gütesiegels

Weitergabe

Prüfbericht wird nur auf Anforderung an interessierte Institutionen im Einvernehmen mit dem geprüften Unternehmen weitergegeben. Das Einvernehmen kann bereits vorab bei Auftragserteilung hergestellt werden. Ansonsten kann das geprüfte Unternehmen den Prüfungsbericht nach seinem Ermessen an Dritte weitergeben.

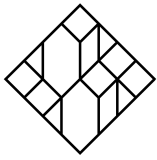
4. einzureichende und zu prüfende Unterlagen, Prüfungskatalog

für die letzten 2 Jahre, soweit vorhanden: soweit bei jungen Unternehmen die folgenden Unterlagen nicht vorliegen, können Ersatzunterlagen, die den gleichen Zweck erfüllen, vorgelegt werden, der Prüfungsausschuss entscheidet, ob diese ausreichen für die Bewertungen zur Erteilung des Gütesiegel

Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung. Anhang ggf. Lagebericht) mit Prüfungsbereich des Abschlussprüfers bei durchgeführten Pflicht- und freiwilligen Prüfungen zur Auskunft über die gesamte unternehmerische Tätigkeit des Antragstellers und die wirtschaftlichen Verhältnisse.

Darstellung der Treuhandumsätze, nach Jahr, Maßnahme, wesentliche Buchungskonten, Finanzierung für drei Jahre

Darstellung des gesamten finanziellen Volumens, der außerhalb der städtebaulichen Aufgaben und deren Finanzierung zu erfüllenden Geschäfte des Unternehmens



ggf. Prüfungsberichte zu Prüfungen nach 34c Gewerbeordnung, Makler-Bau trägerverordnung

Unterlagen zu Untervergaben von relevanten Leistungen an Dritte, inkl. der Verträge/Vertragsbedingungen

Vorlage etwaig vorhandener Trägerbestätigungen nach altem Recht

aktueller Handelsregisterauszug, mit Angabe der vertretungsberechtigten Personen

Liste der leit. Angestellten nach Betr. Verfassungsgesetz

Selbstauskunft aller leitenden Personen inkl. Geschäftsführeren über die Erfüllung von Verbindlichkeiten, Angabe ob Wechselproteste, Insolvenzverfahren, eidesstattliche Versicherungen oder Zwangsmaßnahmen von Gläubigern in den letzten 5 Jahren stattgefunden haben

Satzung/Gesellschaftsvertrag in der aktuellen Fassung

Geschäftsweisung für die /den Geschäftsführer; Vorstand
Darstellung der rechtlichen und organisatorischen Verhältnisse
Organigramm,

Personenzahl, Qualifikation (Ausbildung, Fortbildung und Praxis)
Dauer der Tätigkeit der genannten Mitarbeiter im relevanten Geschäftsfeld

Geschäftsweisungen für die relevanten Geschäftsbereiche

Bericht zum Risikomanagement im Unternehmen, bzw. der betriebsinternen Eigenkontrolle im Sinne des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz (KonTraG), (ggf. Risikohandbuch, Abweichungsanalysen); Erklärung hierzu, das deren Ergebnisse, soweit relevant für das Gütesiegels sein könnten unverzüglich an die ADS weitergegeben werden

Kompetenz, Erfahrungen nachzuweisen über Aufstellung der Projekte
Laufzeitdaten, Orte, inhaltliche Schwerpunkte
gemessen an Zahl der Verträge aktuell und in den 5 zurückliegenden Jahren nach den Kategorien

Tätigkeit nach Rechtsform

In eigenem Namen und für eigene Rechnung (Unternehmer)

In eigenem Namen für fremde Rechnung (Treuhänder)

In fremden Namen für fremde Rechnung (Betreuer, Beauftragter)

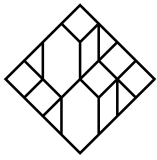
Honorarumsätze €/ p.a. dieser laufenden Projekte: Zahl der Projekte nach den Kategorien

1 = bis 14.999., 2 = 15.000 – 49.999., 3 = 50.000 – 99.999., 4 = >100.000

Zahl der Verträge aktuell und in den 5 zurückliegenden Jahren nach den o.g. Kategorien angeben

Nachrichtlich Ergänzende Informationen:

eigene und verwaltete Wohnungsbestände in den Programmgebieten



ADS
Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger
www.ads-stadtentwicklung.de
kontakt@ads-stadtentwicklung.de

Die Prüfungen zum ADS Gütesiegel werden durchgeführt von der

ATG - Allgäuer Treuhadgesellschaft mbH in Kempten, Immenstadt, Augsburg www.atg.de ,
Auskunft gibt Dipl.oec. Karl Nuber WP/STB

R-PM Rieper Projektmanagement, in Kempten, www.rieper-pm.de ,
Auskunft gibt Dipl.-Ing Arch. Eckhard P. Rieper, M.Arch, M.C-P.

Ferner über Kontaktmaskeder ADS per eMail: kontakt@ads-stadtentwicklung.de

Stand 15.12.2006