

# **V E R T R A G**

## **über Beratungsleistungen bei der Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen**

Zwischen

der Stadt Rheinfeld (Baden)  
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Klaus Eberhardt

- im Folgenden „Stadt“ genannt -

und der

LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH (KE)  
Fritz-Elsas-Straße 31, 70174 Stuttgart

vertreten durch Geschäftsführer  
Jürgen Katz und Martin Riedißen

- im Folgenden „KE“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

## Inhaltsverzeichnis

---

### Präambel

- § 1 Auftrag an die KE
- § 2 Allgemeine Vertragspflichten der KE
- § 3 Übertragene Leistungen
- § 4 Verfahrensgrundsätze
- § 5 Auskunft und Rechnungslegung
- § 6 Aufgaben und Pflichten der Stadt
- § 7 Vergütung und Aufwendungsersatz
- § 8 Kündigung
- § 9 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen
- § 10 Haftung und Gewährleistung
- § 11 Erfüllungsort und Gerichtsstand

## **PRÄAMBEL**

Das Erneuerungsgebiet „Ortskern Herten II“ in Rheinfelden (Baden) soll zur Behebung städtebaulicher Missstände durch Erneuerungsmaßnahmen neu geordnet werden.

Das Erneuerungsgebiet ist im beiliegenden Lageplan abgegrenzt.

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Erneuerungsmaßnahme nur bei vertrauensvoller Zusammenarbeit zügig vorbereitet und durchgeführt werden können. Die Stadt wird ihr Weisungsrecht in diesem Rahmen ausüben. Die KE wird von sich aus alle Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung rechtzeitig an die Stadt herantragen, ihr jede gewünschte Auskunft erteilen und ihr Einsicht in ihre Unterlagen gewähren. Die KE wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie von der Stadt erhält und die sie bei der Durchführung der Maßnahme erlangt, mit der gebotenen Vertraulichkeit behandeln und nur im Einvernehmen mit der Stadt an Dritte weitergeben.

## **§ 1**

### **AUFTRAG AN DIE KE**

- (1) Die Stadt beauftragt die KE mit Beratungs- und Betreuungsleistungen, die zur Umsetzung der Erneuerungsmaßnahme erforderlich und in § 3 dieses Vertrages aufgeführt sind.
- (2) Grundlage dieser städtebaulichen Maßnahme ist die Vorbereitende Untersuchung aus dem Jahre 2017.
- (3) Hoheitliche Befugnisse der Stadt werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

## **§ 2**

### **ALLGEMEINE VERTRAGSPFLICHTEN DER KE**

- (1) Die KE wird die Stadt bei den ihr im Rahmen der Sanierung obliegenden Aufgaben unterstützen, beraten und soweit im Einzelfall vereinbart, diese auch durchführen.
- (2) Die KE verpflichtet sich, die ihr übertragenen Aufgaben in enger Fühlungnahme mit der Stadt abzuwickeln.
- (3) Die KE darf ihr übertragene Aufgaben nur mit Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragen.

- (4) Die KE verpflichtet sich, gem. § 138 Abs. 3 BauGB erhobene personenbezogene Daten nur zu Zwecken der Sanierung zu verwenden und die gesetzlichen Bestimmungen des Datenschutzes zu beachten.

### **§ 3**

#### **ÜBERTRAGENE LEISTUNGEN**

- (1) Die KE steht der Stadt als Berater bei der weiteren Vorbereitung und der Durchführung der Erneuerungsmaßnahme auf Anforderung zur Verfügung.
- (2) Zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung überträgt die Stadt der KE insbesondere folgende Aufgaben ganz oder teilweise, soweit diese zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig sind:

##### Sanierungsdurchführung:

- a) Beratung der Stadt bei allen die Sanierungsdurchführung betreffenden förderrechtlichen, städtebaulichen und baurechtlichen Belangen und Problemen einschließlich der Stellungnahme zu Einzelvorhaben gem. § 144 bzw. § 153 BauGB.
- b) Erstellung und ständige Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die städtebauliche Erneuerung gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR); Ausarbeitung der jährlich aufzustellenden Sachstandsberichte, Aufstockungsanträge.
- c) Förderrechtliche und fördertechnische Betreuung der Sanierungsmaßnahme – insbesondere buchhalterische Erfassung und Systematisierung der im Rahmen der Sanierung entstehenden sanierungsbedingten Kosten und Einnahmen mit einem eigens dafür entwickelten EDV-Programm; Erstellung der Auszahlungsanträge zur Beantragung der entsprechenden Finanzhilfen beim Regierungspräsidium.
- d) Verhandlungen mit den Eigentümern zur Vorbereitung und Abwicklung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Ordnungsmaßnahmen. Unterschriftsreife Vorbereitung der entsprechenden Vereinbarungen einschließlich der Ermittlung der förderfähigen Kosten und des Kostenerstattungsbetrages; Überwachung und Abrechnung der Einzelmaßnahmen.
- e) Vorbereitung des Erwerbs von bebauten und unbebauten Grundstücken, soweit sie für die Durchführung der Sanierung benötigt werden; Mitarbeit bei der Bewirtschaftung und Verwaltung der erworbenen Grundstücke sowie Mitwirkung bei der Umsetzung von Bewohnern und Betrieben bzw. bei der Schaffung von Ersatzflächen und

Ersatzräumen; Mitwirkung bei der Veräußerung der neu geordneten und erschlossenen Grundstücke und Rechte entsprechend den von der Stadt genehmigten Bedingungen.

- f) Teilnahme an Gemeinderats- und Ausschusssitzungen sowie Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung.
- g) Mitwirkung bei der Wertermittlung von Grundstücken, Rechten, Entschädigungen und Härteausgleichen.
- h) Abrechnung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme einschließlich der Darstellung der Verwendung von sanierungsbedingt erworbenen Grundstücken; Mitwirkung bei der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB bzw. bei der Feststellung, dass gemäß § 155 BauGB von diesen abgesehen wird.

Die Stadt kann im Einvernehmen mit der KE einzelne Leistungen selbst erbringen oder einen Dritten damit beauftragen.

- (3) Die KE hat im Rahmen ihrer Aufgaben in Abstimmung mit der Stadt die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu führen.
- (4) Die KE kann nur mit Zustimmung der Stadt Sonderfachleute beauftragen.

## **§ 4**

### **VERFAHRENSGRUNDSÄTZE**

- (1) Die KE steht der Stadt auf Anforderung für vereinbarte Leistungen zur Verfügung.
- (2) Die KE hat die ihr nach § 3 übertragenen Aufgaben im Namen und für Rechnung der Stadt zu erfüllen und dies nach außen zu erkennen zu geben.
- (3) Die KE hat die ihr übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen. Sie hat das geltende Recht, die mit der Bewilligung öffentlicher Mittel verbundenen Bedingungen und Auflagen, die Beschlüsse und Weisungen der Stadt sowie alle in Bezug auf die Sanierung bestehenden Vorschriften zu beachten.
- (4) Die KE erwirbt im Sanierungsgebiet auf eigene Rechnung keine Grundstücke oder grundstücksgleichen Rechte.

- (5) Der Auftrag wird im Einvernehmen mit der Stadt erfüllt. Die KE hat mit der federführenden Stelle der Stadt ständig engen Kontakt zu halten. Diese Stelle sorgt auch für die Koordinierung mit anderen Dienststellen der Stadt.

Als federführende Stelle der Stadt wird benannt: Herr Martin Schweizer

Als Projektleiter der KE wird benannt: Frau Berit Ötinger und Herr Roland Hecker

## **§ 5**

### **AUSKUNFT UND RECHNUNGSLEGUNG**

- (1) Die KE hat die Stadt über den jeweiligen Stand der Maßnahmen zu unterrichten.
- (2) Sofern Zuschüsse gewährt werden, hat die KE auch den zuschussbewilligenden Stellen oder den von diesen benannten Stellen, u. a. auch zum Zwecke der Rechnungsprüfung, Auskunft über ihre Tätigkeit zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren.

## **§ 6**

### **AUFGABEN UND PFLICHTEN DER STADT**

- (1) Die Stadt wird die KE bei der Durchführung der Arbeiten unterstützen und dafür die nach geltendem Recht notwendigen rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen schaffen. Die Stadt wird die KE über alle zur Durchführung der Sanierung eingeleiteten oder einzuleitenden Maßnahmen unterrichten.
- (2) Zu den Aufgaben der Stadt gehören insbesondere:
- a) Die Überlassung der für die Durchführung erforderlichen Unterlagen (u. a. Pläne, Bestandskarten, Eigentümerverzeichnis und dergleichen);
  - b) die Beantragung, Beschaffung und Überlassung von Untersuchungen und Gutachten, die für die Sanierung von Bedeutung sind; z. B. Wertermittlungen für die zu erwerbenden oder zu entschädigenden Gebäude und Grundstücke, Umsetzungsgutachten;
  - c) die Unterrichtung über alle im Sanierungsgebiet vorkommenden Bodenverkehrsvorgänge, soweit das rechtlich und tatsächlich möglich ist;
  - d) der Ausbau der Erschließungsanlagen je nach Erfordernis und Abstimmung mit der KE;

- e) die Unterrichtung über alle mit der städtebaulichen Neuordnung zusammenhängenden amtlichen Veröffentlichungen und sonstigen Verlautbarungen;
- f) die Anhörung der KE zu allen Bauvoranfragen und Bauanträgen vor Erteilung der Baugenehmigung;
- g) die Überlassung von Mehrfertigungen der Förderanträge, Bewilligungsbescheide, Auszahlungsanträge und Überweisungsanzeigen der L-Bank, soweit sie das Sanierungsverfahren betreffen.

## **§ 7**

### **VERGÜTUNG UND AUFWENDUNGERSATZ**

- (1) Die KE erhält für ihre Leistungen eine Vergütung nach Zeitaufwand. Die Stundensätze werden entsprechend der Entwicklung des TVÖD angepasst. Sie betragen derzeit für

01.02.2017 -28.02.2018

Projektleiter/innen (PL)	100,90 €
Projektsachbearbeiter/innen und CAD (PSB)	78,90 €
Projektassistenz (PA)	52,10 €

jeweils zuzüglich 6 % Nebenkosten und zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Wird auf besondere Anforderung der Stadt ein Mitglied der Geschäftsleitung in den Projekten tätig, so wird der Stundensatz für Projektleiter mit einem Zuschlag von EUR 21,00 berechnet.

- (2) Für den Zeitbedarf der Projektassistenz werden 15 % der Stunden für PL und PSB nach Ziffer 1 angesetzt und mit dem Stundensatz für Projektassistenz berechnet.
- (3) In der vorgenannten Vergütung nach Ziffer 1 sind die allgemeinen Bürokosten und Reisekosten enthalten. Reisezeiten werden nach dem tatsächlichen Zeitaufwand zu den jeweils geltenden Vergütungssätzen abgerechnet.
- (4) Sonstige und außergewöhnliche Nebenkosten sind im Honorarsatz nicht enthalten, so z. B. die Beschaffung von Planunterlagen und ihre Ergänzung auf den neuesten Stand, Fertigungen von Plänen und Broschüren, Kosten von Fotoarbeiten, Druck- und Vervielfältigungskosten von Plänen, Broschüren, Werbematerialien, Zeitungsanzeigen. Diese Kosten werden gesondert in Rechnung gestellt.

- (5) Die fällige Vergütung wird monatlich auf Nachweis abgerechnet, unter Angabe von Personen, Stunden und Tätigkeiten.
- (6) Einzelne Aufgaben im Rahmen der Sanierungsberatung gem. § 3 können im Laufe des Verfahrens auch pauschaliert werden, sobald sich der voraussichtliche Umfang der Arbeiten abschätzen lässt. Hierüber ist dann im Einzelfall eine Pauschalvereinbarung zu treffen.

## **§ 8**

### **KÜNDIGUNG**

- (1) Der Vertrag endet mit Aufhebung der Sanierungssatzung.
- (2) Der Vertrag kann von beiden Parteien zum 30.06. oder 31.12. jeden Jahres schriftlich gekündigt werden. Die Kündigung muss 6 Monate vorher ausgesprochen sein.
- (3) Bei Kündigung erhält die KE die vereinbarte Vergütung für die bis zum Vertragsablauf erbrachten Leistungen.

## **§ 9**

### **UNWIRKSAMKEIT VON VERTRAGSBESTIMMUNGEN, ERGÄNZUNGEN**

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
- (3) Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

**§ 10**

**HAFTUNG UND GEWÄHRLEISTUNG**

Haftung und Gewährleistung richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.

**§ 11**

**ERFÜLLUNGORT UND GERICHTSSTAND**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Rheinfelden (Baden)

Stuttgart,

Rheinfelden, den

LBBW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH

Jürgen Katz

Martin Riedißen

Oberbürgermeister Klaus Eberhardt

Anlage

Lageplan Sanierungsgebiet