

Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau-Süd Anpassung Honorarvergütung der DSK für die Grundstücksbewirtschaftung

Sitzungsvorlage vom 26.08.2009

Ergänzende Erläuterungen

Die vorgenannte und als Anlage 1 beigefügte Sitzungsvorlage vom 26.08.2009 wurde am 08.09.2009 im Stadtrat behandelt. Es traten verschiedene Fragen auf und es wurden ergänzende Informationen gefordert, weshalb eine Verweisung und erneute Beratung im Bauausschuss am 06.10.2009 und Entscheidung im Stadtrat am 10.11.2009 erfolgen soll.

Mit nachfolgenden Ausführungen sollen die aufgetretenen Fragen beantwortet und ergänzende Unterlagen vorgelegt werden.

A. Vergaberecht

Die DSK wurde auf Grundlage der beigefügten Sitzungsvorlage vom 16.10.2007 (Anlage 2) als Entwicklungsträger für die Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau-Süd eingesetzt. Die Auswahl erfolgte in einem Verfahren nach der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF). Inhaltlich handelt es sich um ein Vergabeverfahren, bei dem der Auftraggeber ausgewählte Personen anspricht, um über die Auftragsbedingungen **zu verhandeln**. Die fachliche Eignung zur Durchführung des Dienstleistungsauftrages orientiert sich dabei in der Regel an der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit. VOF Verfahren sind von Vergaben nach der VOB, die sich in der Regel maßgeblich am angebotenen Preis orientieren, grundsätzlich zu unterscheiden.

Zuschlagskriterien waren

1. Die Erfüllung der Voraussetzungen für eine Beauftragung als Entwicklungsträger
2. Erfahrung des Entwicklungsträgers mit vergleichbaren Leistungen
3. Erfahrung, städtebauliche Qualität/Projekte
4. Personelle Besetzung und fachliche Qualifikation des Projektleiters und der Mitarbeiter
5. Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit, Termintreue
6. Technische Ausstattung und
7. **Preisvorstellung.**

Insoweit waren zum Zeitpunkt der Auswahl der DSK die Inhalte der gegenständlichen Pauschalvergütungen noch nicht im Detail verhandelt.

Folge: Eine Anpassung widerspricht somit auch nicht der VOF.

B. Aufgaben des Entwicklungsträgers

Die wesentlichen Aufgaben der DSK als Entwicklungsträger wurden in § 3 des Entwicklungsträgervertrages vom 19.12.2008 definiert (Anlage 3).

Für verschiedene Teilaufgaben wie Grundstücksvermarktung, Vorbereitung und Betreuung bei Gebäudemodernisierung, Verwaltung des Treuhandvermögens und Fördermittelabruf wurden Pauschalsätze definiert, die zu einer Begrenzung des Honorars führen und eine Kostensicherheit darstellen sollen.

Im Rahmen der Verhandlungen konnten für alle vorgenannten Pauschalen relativ exakte Zeitbedarfe abgeschätzt und bei der Bemessung aufgrund der Erfahrungswerte der DSK und der Stadtverwaltung angesetzt und die Angemessenheit beurteilt werden.

Auf ausdrückliche Forderung der Verhandlungsführer der Verwaltung wurde entgegen des Wunsches der DSK auch eine Pauschale für die Grundstücksbewirtschaftung vereinbart. Diese Pauschale wurde im Rahmen der Verhandlungen stark diskutiert, weil zum Einen weder bekannt war, wie hoch die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind, zum Anderen weil nicht bekannt war, welche und wie viele Mietverträge existieren.

Das Areal wurde erst im Dezember 2008 vom Bund erworben. Weil wir befürchteten, dass bei einer Abrechnung der Grundstücksbewirtschaftung auf Stundenbasis evtl. keine ausreichende Kostenkontrolle möglich ist, setzten wir gegenüber der DSK beharrlich unsere Forderung auf Vereinbarung der Pauschale in Höhe von 10 % der Mieterträge anstelle von Stundensätzen durch. Nach Übergabe der Liegenschaft Estienne et Foch einschließlich der Zwischenpachtverträge im Zuge des Kaufs durch den Bund an die Stadt wurde deutlich, dass nach objektiven Kriterien das Pauschalhonorar für die Grundstücksbewirtschaftung nicht auskömmlich ist. Untermauert wird dies durch die Stundennachweise der DSK für die hierfür erbrachten Leistungen (Auszüge aus dem Schriftwechsel zwischen Stadt und DSK, Anlage 4). Dies begründet sich in den Besonderheiten des Kasernenareals, das sich nur bedingt für eine gewerbliche Vermietung eignet, den geringer als vermuteten Mieterträgen und im bestehenden Aufwand. Es handelt sich um ein im Wesentlichen zum Abbruch vorgesehenes Gelände, das bereits seit Jahren aufgelassen wurde und somit im Rahmen der gewerblichen Zwischenvermietungen deutlich höheren Steuerungsbedarf, z.B. für Reparaturen, Aufmaße, Klärung von Einzelfragen der Mieter etc. erfordert.

Wird der Anpassung der Pauschale nicht zugestimmt, ist davon auszugehen, dass der Vertragspartner versuchen wird, seinen Aufwand hierfür entsprechend „in Grenzen“ zu halten. Das kann dazu führen, dass neue Zwischenmietverhältnisse, die größere Vor- und Betreuungsarbeiten erwarten lassen, wohl eher vermieden werden. Das wäre für die Maßnahme von finanziellem Nachteil.

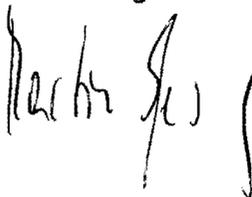
Ergebnis:

Aus diesem Grund und vor dem Hintergrund der Fehleinschätzung von Zeitaufwand und Mietertrag schlagen wir im Rahmen eines fairen Umgangs eine Anpassung der Pauschalvergütung vor.

Alternativvorschlag:

Alternativ zu unserem Vorschlag 4 Tagewerke anzuerkennen, könnte auch die Pauschale z.B. auf 17,5 % der Netto-Mieterträge zzgl. 6 % Nebenkostenpauschale angehoben werden. Dies würde den Anreiz, Zwischenmietverhältnisse einzugehen ggf. steigern. Bei sinkenden Mieterträgen (und damit sinkendem Aufwand) in Folge von Gebäudeabbrüchen würde das hierfür zu entrichtende Honorar ebenfalls zeitgleich sinken.

Landau in der Pfalz, 10. September 2009
Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nacht' followed by a stylized flourish.

Anlage 2

Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Stadtbauamt Datum: 16.10.2007	Aktenzeichen: 680-V	Erf. Protokollauszüge: 1 für 60
An:	Datum der Beratung	Ergebnis der Beratung
Stadtvorstand	22.10.2007	zust
Hauptausschuss	30.10.2007	+ 1/1 Nein
Stadtrat	20.11.2007	+ 1/2 Ja

Betreff:

Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau-Süd;
Vergabe der Leistungen Entwicklungsträger und Treuhänder

Beschlussvorschlag:

1. Auf Grundlage der durchgeführten europaweiten Ausschreibung sind der Fa. DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurter Straße 39, 65189 Wiesbaden, die Leistungen Entwicklungsträger und Treuhänder zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau-Süd zu erteilen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt mit der Fa. DSK für den Ankauf und die Bodenbevorratung sowie für die Entwicklung des Geländes entsprechende Verträge auszuarbeiten, die den städtischen Gremien zur Beschlussfassung und der Aufsichtsbehörde gemäß § 103 Abs. 6 GemO zur Genehmigung vorzulegen sind.

Begründung:

Die Leistungen zur Findung eines Entwicklungsträgers und Treuhänders für die Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau-Süd wurden nach Maßgabe der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) europaweit ausgeschrieben. Ziel des Ausschreibungsverfahrens war, parallel zu den laufenden Vertragsverhandlungen über den Ankauf des Kasernengeländes einen Entwicklungsträger zu finden. Dieser soll anstelle der Stadt, das Gelände erwerben und die Entwicklung als Treuhänder der Stadt übernehmen. Folgende Dienstleistungen waren in der Ausschreibung vorgesehen:

- Erwerb des Geländes,
- Bodenbevorratung
- Entwicklung des Geländes im Einvernehmen mit der Stadt

Als objektive Kriterien für die Auswahlphase der Bewerber (1. Phase) wurden Auswahlkriterien und für die Verhandlungsphase (2. Phase) Zuschlagskriterien mit prozentualer Gewichtung aufgestellt.

Bei der sich anschließenden Gesamtbewertung erhielt die

- Fa. DSK 91 von 100 möglichen Punkten.

Zwei weitere Bewerber mussten aus formalen Gründen von der Wertung ausgeschlossen werden.

Selbst bei Verbleib in der Wertung hätten sie im Rahmen der Gesamtbewertung nur 65 bzw. 77 von 100 möglichen Punkten erzielt.

Die Auswertung der Bewerbungsunterlagen von der Fa. DSK hatte auch zum Ergebnis, dass diese im Rahmen der vorgegebenen Auftragskriterien die bestmögliche Leistung zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erwarten lässt.

Anlage: Vergabevorschlag vom 17.10.2007

Auswirkungen:

Finanziell: Ja

Betrag: Ist derzeit nicht abschätzbar.

Mitzeichnung		Schlusszeichnung	
Beteiligte Ämter		Dezernent	OB
Stadtbauamt			
Finanzverwaltung			
und Wirtschaftsförderung			

**Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau-Süd
Vergabe der Leistungen Entwicklungsträger und Treuhänder**

A. Begründung

1. Vorgehensweise bei der Vergabeauswahl

1.1. Bestehende Beschlussfassung

Im Hauptausschuss am 27. März 2007 wurde die Verwaltung beauftragt eine öffentliche europaweite Ausschreibung nach Maßgabe der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) zur Findung eines Entwicklungsträgers als Treuhänder für den Erwerb, die Bodenbevorratung und die Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes Estienne-Foch einschließlich der weiteren Flächen im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Konversion Landau-Süd“ durchzuführen.

Ziel des Ausschreibungsverfahrens war, parallel zu den laufenden Vertragsverhandlungen über den Ankauf des Kasernengeländes einen Entwicklungsträger zu finden. Dieser soll anstelle der Stadt, das Gelände erwerben und die Entwicklung als Treuhänder der Stadt übernehmen. Folgende Dienstleistungen waren in der Ausschreibung vorgesehen:

- Erwerb des Geländes,
- Bodenbevorratung,
- Entwicklung des Geländes im Einvernehmen mit der Stadt.

1.2. Öffentliche Ausschreibung als Verhandlungsverfahren

In der Zeit vom 19. Juni bis 20. Juli 2007 hat die öffentliche Bekanntmachung im Europäischen Amtsblatt stattgefunden. In einem Verhandlungsverfahren wurden die Bewerber ausgewählt. Dazu hat in einer ersten Phase die Bewerbung der Dienstleister stattgefunden.

Als objektive Kriterien für die Auswahl der begrenzten Zahl von Bewerbern wurden definiert:

Auswahlkriterien
1. Bewerbungsunterlagen
2. Voraussetzungen nach §167 BauGB
3. Teilnahme am Vergabeverfahren nach § 7 VOF
4. Ausschlusskriterien
5. Nachweis finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit
6. Referenzprojekte

Es wurde in der Ausschreibung festgelegt, dass die geplante Mindestzahl an Wirtschaftsteilnehmern 3 und die Höchstzahl 5 sind.

In der **1. Phase** gingen vier Bewerbungen ein. Dies waren:

1. LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, IRP Immobiliengesellschaft Rheinland-Pfalz mbH und PBG Projektbeteiligungsgesellschaft der Sparkasse Südliche Weinstraße in Landau mbH als Bietergemeinschaft,
2. MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN,
3. DSK Deutsche Stadtentwicklungs- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH,
4. BSMF Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH.

Nach Auswertung der Bewerbungen wurde die Anzahl der Wirtschaftsteilnehmer auf drei Bewerbungen reduziert. Die BSMF Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH hat in ihren Bewerbungsunterlagen keine Nachweise von Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen erbracht. Auf telefonische Nachfrage wurde bestätigt, dass bisher keine Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt wurden, so dass dieser Bewerber aus dem weiteren Verfahren ausgeschlossen wurde.

In einer **2. Phase** haben mit den drei Bewerbern am 28. und 29. August 2007 Bewerbungsgespräche stattgefunden. Bei der Vorstellung sollte konkret auf Projekte eingegangen werden und ein Bezug zu den Aufgaben, die in Landau zu erwarten sind, hergestellt werden.

Allen Teilnehmer der Bewerbungsgespräche wurde der Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen, die Begründung zur Entwicklungssatzung und der Wirtschaftsplan sowie der Rahmenplan zur Verfügung gestellt. Außerdem hat ein Bewerber einen Fragenkatalog aufgestellt, der von der Verwaltung beantwortet und allen Teilnehmern der zweiten Phase zugeschickt wurde.

In den Bewerbungsgesprächen wurde jeder Teilnehmer aufgefordert innerhalb von 14 Tagen ein Preisangebot bei der Stadt Landau abzugeben. Dabei wurden die Teilnehmer auf das Schreiben des Ministeriums des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz bzgl. der Leitlinien, Hinweise und Empfehlungen bei Einsatz und Vergütung von Sanierungsträgern und anderen Beauftragten i.S.d. §157 BauGB bzw. Entwicklungsträger i.S.d. §167 BauGB vom 02.03.2007 hingewiesen.

Die Bewerbungsgespräche wurden bei zwei Bewerbern, dies waren

- LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, IRP Immobiliengesellschaft Rheinland-Pfalz mbH und PBG Projektbeteiligungsgesellschaft der Sparkasse Südliche Weinstraße in Landau mbH als Bietergemeinschaft und
 - MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN
- unter Vorbehalt geführt, da die Bewerbungsunterlagen nicht vollständig vorgelegt wurden. Die Bewerber wurden aufgefordert, die Unterlagen innerhalb von 14 Tagen nach dem Bewerbungsgespräch zu vervollständigen und bei der Stadt Landau einzureichen.

Begründet wurde diese Möglichkeit des Nachreichens von Unterlagen, dass ein Wettbewerb zwischen den einzelnen Bewerbern stattfinden sollte. Bei einem Ausschluss wäre nur ein Bewerber übrig geblieben.

Als Basis für die Bewertung der Preisvorstellung wurde neben der HOAI auch der Beschluss des Hauptausschusses vom 04. September 2007 herangezogen. Der Hauptausschuss hat folgende Höchststundensätze und Vorgaben für die Vergabe von zukünftigen Trägerverträgen für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen definiert:

- Es gelten die Vorgaben der Ministerienschriften des Innern und für Sport vom 01.03.2007 und 02.03.2007.
- Für die einzelnen, im Vertrag definierten Aufgabenbereiche werden Zeitbudgets (Höchststundenzahlen) vereinbart, deren Überschreitung der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers bedürfen.
- Die Nebenkosten werden pauschal auf 6% der Auftragssumme festgelegt.
- Die Stundensätze werden festgelegt auf:
70,-€ für den Projektleiter,
45,-€ für eine Fachkraft/einen Mitarbeiter,
40,-€ für eine Schreibkraft.
- Eine Honoraranpassung an die Tarifvertragerhöhungen wird ausgeschlossen.

2. Bewertung der Bewerber

2.1. Zuschlagskriterien

Als Zuschlagskriterien wurde das wirtschaftlich günstigste Angebot in Bezug auf folgende Kriterien definiert:

Zuschlagskriterien	Gewichtung
1. Erfüllen der Voraussetzungen für eine Beauftragung als Entwicklungsträger	5
2. Erfahrung des Entwicklungsträgers mit vergleichbaren Leistungen	25
3. Erfahrung städtebauliche Qualität/Projekte	20
4. Personelle Besetzung und fachliche Qualifikation des Projektleiters und der Mitarbeiter	25
5. Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit, Termintreue	5
6. Technische Ausstattung	5
7. Preisvorstellung	15

Nach Abgabe der Preisangebote wurden die Bewerbungsunterlagen geprüft.

2.2 Erfüllen der Voraussetzungen für eine Beauftragung als Entwicklungsträger

Sowohl die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, IRP Immobiliengesellschaft Rheinland-Pfalz mbH und PBG Projektbeteiligungsgesellschaft der Sparkasse Südliche Weinstraße in Landau mbH als Bietergemeinschaft sowie die MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN haben, wie oben bereits dargestellt, in der 1. Phase die Unterlagen zwar fristgerecht, aber nicht vollständig abgegeben. Sie wurden aufgefordert dies spätestens mit der Preisabgabe nachzureichen.

Bei diesen beiden Bewerbern, die in der 1. Phase die formalen Kriterien nicht erfüllt haben, wurden geprüft, ob die formalen Gesichtspunkte durch die nachgereichten Unterlagen eingehalten sind. Bei einer kompletten Nachreichung ist vorgesehen, dass 4 Punkte von max. 5 Punkten vergeben werden.

Bietergemeinschaft LBBW/IRP/PBG

Bei einer Bietergemeinschaft müssen laut VOF alle Bieter diese formalen Einzelkriterien nachweisen. Bei der Bietergemeinschaft LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, IRP Immobiliengesellschaft Rheinland-Pfalz mbH und PBG Projektbeteiligungsgesellschaft der Sparkasse Südliche Weinstraße in Landau mbH

wurden diese formalen Kriterien durch die nachgereichten Unterlagen nicht eingehalten. Aufgrund dessen, dass die Unterlagen nicht vollständig eingereicht wurden, erhält die Bietergemeinschaft 0 von möglichen 5 Punkten.

MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN

Von der MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN wurden diese formalen Kriterien durch die nachgereichten Unterlagen ebenfalls nicht eingehalten. Aufgrund dessen, dass die Unterlagen nicht vollständig eingereicht wurden, erhält die MVV 0 von möglichen 5 Punkten.

DSK Deutsche Stadtentwicklungs- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Die DSK Deutsche Stadtentwicklungs- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH hat bereits in der Bewerbungsphase die Unterlagen fristgerecht und vollständig abgegeben. Bei der Bewertung werden hier alle möglichen Punkte vergeben.

2.2. Erfahrung des Entwicklungsträgers mit vergleichbaren Leistungen

Bietergemeinschaft LBBW/IRP/PBG

Laut Angebot hat die LBBW bei einer Auftragsvergabe die Federführung und dient als Ansprechpartner für die Stadt Landau.

Die LBBW hat sowohl in den Bewerbungsunterlagen als auch in dem Bewerbungsgespräch ausreichend Referenzen dargestellt. Dadurch konnte belegt werden, dass die Fachkunde, die Kompetenz, die Fähigkeit der Projektsteuerung sowie Erfahrung in der finanziellen Abwicklung bzgl. einer Entwicklungsmaßnahme und eine ausreichende Erfahrung als Entwicklungsträger für vergleichbare Aufgabenstellungen vorliegen. Bei PGB und IRP liegt keine Erfahrung als Entwicklungsträger bzw. mit einer Entwicklungsmaßnahme vor. Aufgrund der Federführung der LBBW wird hier die komplette Punktzahl bei der Bewertung vergeben.

MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN

Die MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN hat in den Bewerbungsunterlagen und dem Bewerbungsgespräch Referenzprojekte gezeigt. Die als Beispiele dargestellten Entwicklungsmaßnahmen sind jedoch nicht mit der Entwicklungsmaßnahme in Landau von der Aufgabenstellung vergleichbar, d.h. die MVV hat nur Entwicklungsmaßnahmen auf der „Grünen Wiese“ durchgeführt und sich nicht mit Bestandsentwicklung, Ordnungsmaßnahmen etc. befasst. Grundsätzlich liegt jedoch die Fachkunde über das Instrumentarium einer Entwicklungsmaßnahme und eine gewisse Kompetenz für die Aufgabenerfüllung sowie die Fähigkeit der Projektsteuerung und Erfahrung in der finanziellen Abwicklung bzgl. einer Entwicklungsmaßnahme vor. Problematisch wurde bewertet, dass Teile der Aufgabenerfüllung (Führen des Treuhandkontos, Buchhaltung) über Externe erfolgen müssten. Aufgrund der dargelegten Argumente erhält die MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN 12 von möglichen 25 Punkten bei der Bewertung.

DSK Deutsche Stadtentwicklungs- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Die DSK Deutsche Stadtentwicklungs- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH hat sowohl in den Bewerbungsunterlagen als auch in dem Bewerbungsgespräch ausreichend Referenzen dargestellt. Dadurch konnte belegt werden, dass die Fachkunde, die Kompetenz, die Fähigkeit der Projektsteuerung sowie Erfahrung in der finanziellen Abwicklung bzgl. einer Entwicklungsmaßnahme und eine ausreichende Erfahrung als Entwicklungsträger für vergleichbare Aufgabenstellungen vorliegen. Von daher wird hier die komplette Punktzahl bei der Bewertung vergeben.

2.3. Erfahrung städtebauliche Qualität/Projekte

Bietergemeinschaft LBBW/IRP/PBG

Anhand der Referenzen, insbesondere der LBBW hat die Bietergemeinschaft nachgewiesen, dass sie Kenntnisse in einem breiten Spektrum von planerischen Aufgaben und Problemstellungen vorweisen kann. Die Bietergemeinschaft hat damit nachgewiesen, dass die Fachkunde, die Kompetenz, die Fähigkeit der Projektsteuerung sowie unterschiedliche Erfahrung in der finanziellen Abwicklung von Projekten vorliegen. Aus diesem Grund wird die komplette Punktzahl vergeben.

MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN

Aufgrund der vorgelegten Referenzen konnte nachgewiesen werden, dass ein breites Erfahrungsspektrum vorhanden ist, das durch vielfältige Problem- und Aufgabenstellungen im Bereich von städtebaulichen Projekten und Qualität geprägt ist. Hier liegt die Fachkunde, die Kompetenz, die Fähigkeit der Projektsteuerung sowie Erfahrung in der finanziellen Abwicklung von Projekten vor. Aus diesem Grund erhält die MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN die komplette Punktzahl bei diesem Kriterium.

DSK Deutsche Stadtentwicklungs- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Aufgrund der vorgelegten Referenzen konnte die DSK Deutsche Stadtentwicklungs- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH nachweisen, dass bei ihr ein breites Erfahrungsspektrum vorhanden ist, das durch vielfältige Problem- und Aufgabenstellungen und insbesondere auch Zusammenarbeit mit kommunalen Verwaltungen und Parlamenten in Groß-, Mittel- und Kleinstädten sowie mit Aufsichts- und Bewilligungsbehörden geprägt wurde. Hierbei ist insbesondere die Unterstützung von Kommunen bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Aufgaben und die Beratertätigkeit hervorzuheben. Auch hier liegt die Fachkunde, die Kompetenz, die Fähigkeit der Projektsteuerung sowie unterschiedliche Erfahrung in der finanziellen Abwicklung von Projekten vor. Von daher wird auch hier die komplette Punktzahl vergeben.

2.4. Personelle Besetzung und fachliche Qualifikation des Projektleiters und der Mitarbeiter

Bietergemeinschaft LBBW/IRP/PBG

Die Bietergemeinschaft legt in ihrem Angebot dar, dass die Aufgaben folgendermaßen geteilt werden sollen. Die LBBW ist für Kaufmännische Projektsteuerung, Finanzsteuerung und Bankenwettbewerb, die IRP für Technische Projektsteuerung sowie Grunderwerbsverhandlungen und die PBG für Grundstücksvermarktung und ggf. Finanzierung zuständig. Wie oben bereits dargestellt, dient die LBBW der Stadt als Ansprechpartner. Die federführend handelnden Personen wurden benannt. Sie erscheinen aufgrund der Qualifikation geeignet den Auftrag auszuführen. Nicht benannt wurde die Zusammensetzung des Teams. Dies führt dazu, dass 23 der möglichen 25 Punkte vergeben wurden.

MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN

Die im Angebot angegebenen federführend handelnden Personen bzw. die Zusammensetzung des Teams bei dem Auftrag erscheinen aufgrund ihrer Qualifikation geeignet zur Durchführung der Leistung. Problematisch sieht die Stadt Landau die Angabe, dass Treuhandkonto und die Buchhaltung extern vergeben werden. Dies stellt

eine wichtige Aufgabe des Treuhänders und Entwicklungsträgers dar. Aus diesem Grund werden hier nur 22 Punkte von 25 möglichen vergeben.

DSK Deutsche Stadtentwicklungs- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Einzelne Aufträge werden unter fachl. Federführung der entsprechend des Aufgabenschwerpunktes zuständigen Abteilung von einem Projektleiter in Koordination mit der Abteilung durchgeführt. Die in der Bewerbung aufgeführten Personen erscheinen aufgrund ihrer Ausbildung und Erfahrung sehr geeignet zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau-Süd. Die für den Auftrag federführend handelnden Personen bzw. die Zusammensetzung des Teams wurden nicht eindeutig aus dem Gesamtteam bestimmt. Aus diesem Grund werden 20 von maximalen 25 Punkten vergeben.

2.5. Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit, Termintreue

Bietergemeinschaft LBBW/IRP/PBG

Die Bietergemeinschaft hat ihre wirtschaftliche, finanzielle und fachliche Leistungsfähigkeit dargelegt. Eine Aussage über die Zuverlässigkeit und Termintreue ist nicht erfolgt. Bei der Bewertung werden 2 von 5 Punkten vergeben.

MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN

Die MVV hat ihre wirtschaftliche, finanzielle und fachliche Leistungsfähigkeit dargestellt. Eine Aussage über die Zuverlässigkeit und Termintreue ist nicht erfolgt. Bei der Bewertung werden 2 von 5 Punkten vergeben.

DSK Deutsche Stadtentwicklungs- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Die DSK hat ihre wirtschaftliche, finanzielle und fachliche Leistungsfähigkeit dargestellt sowie einen Nachweis von Gemeinden und Städten über die fachliche Eignung bei der Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen vorgelegt. Eine Aussage über Termintreue ist nicht erfolgt. Aus diesem Grund erhält die DSK von den maximal 5 Punkten hier nur 4 Punkte bei der Bewertung.

2.6. Technische Ausstattung

Bietergemeinschaft LBBW/IRP/PBG

Die Bietergemeinschaft hat anhand der Bewerbung nachgewiesen, dass bei ihr eine gute technische Ausstattung vorliegt. Hier erhält die Bietergemeinschaft die komplette Punktzahl.

MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN

Anhand der Bewerbung ist ersichtlich, dass die MVV gut technisch ausgestattet ist. Von daher erhält sie hier die volle Punktzahl.

DSK Deutsche Stadtentwicklungs- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Die DSK hat in ihren Bewerbungsunterlagen dargestellt, dass sie mit der gängigen Software und mit einer guten Hardware-Ausstattung arbeitet. Hier wird die komplette Punktzahl bei der Bewertung vergeben.

B. Honorarvorschläge

Bietergemeinschaft LBBW/IRP/PBG

Die Bietergemeinschaft hat zwei Angebotsvarianten dargestellt. Einerseits eine Vergütung nach Zeitaufwand und zwar:

- Projektleiter: 84,45 €,
- Projektbearbeiter, Sachbearbeiter, Treuhandbuchhalter: 66,35 €,
- CAD, Projektassistenz, wissenschaftliche Hilfskräfte: 51,20 €,
- Sekretariat: 43,85 €,
- Nebenkosten 4%,
- Zzgl. MwSt,
- Stundensätze sind gültig bis 31.12.2007, danach werden sie jährlich, erstmals zum 01.01.2008 entsprechend der Entwicklung des Tarifs der Wohnungswirtschaft (langjähriges Mittel 1,5%) angepasst.
- Die Bietergemeinschaft hat darauf hingewiesen, dass Leistungen eines Entwicklungsträgers über die in §31 HOAI genannten Leistungen der Projektsteuerung wesentlich hinaus gehen.

Andererseits ein Entwicklungsträgerhonorar in Höhe von 3,5 % der über das Treuhandvermögen abgewickelten entwicklungsbedingten Aufwendungen (Basis 63.581.100,- € entwicklungsbedingte Ausgaben) in Höhe von 2.225.338.50 € zzgl. MwSt. Hinzu kommt noch eine Pauschalvergütungen für abgrenzbare Leistungspakete für

- Grundstücksvermarktung: Vermittlungshonorar 1,5 % netto des Verkaufspreises (= 477.541,50 € bezogen auf kalkulierte Verkaufserlöse des Wirtschaftsplanes).
- Zusätzliche Fremd- und Sachleistungen im Zusammenhang mit Vermarktungsaktivitäten: umfassende Marketingkonzeption und Öffentlichkeit.
- Bei der Angebotsvariante wird darauf hingewiesen, dass eine jährliche Obergrenze definiert werden soll (Vorschlag: 158.992,64 € zzgl. MwSt). Bei einer Überschreitung der jährlichen flexiblen Obergrenze ist die Gesamtobergrenze zu prüfen und ggf. anzupassen.

Die angebotenen Stundensätze der Bietergemeinschaft liegen über den Höchstsätzen der HOAI, und entsprechen nicht dem Beschluss des Hauptausschusses vom 04.09.2007.

Mit 4% Nebenkosten liegt die Bietergemeinschaft im Rahmen der Vorgabe der HOAI und des Hauptausschusses.

Pauschalvergütungen für abgrenzbare Leistungspakete wurden nicht definiert. Die im Alternativgebot dargelegte Pauschalvergütung wird nicht als Pauschale von Seiten der Verwaltung eingestuft, da es sich um flexible Obergrenzen handelt und damit eine Kostensicherheit nicht gewährleistet ist.

Die Bietergemeinschaft LBBW/IRP/PBG erhält daher 2 von 15 möglichen Punkten. Begründet wird dies dadurch, dass ihre Stundensätze über der HOAI und über den Vorgaben des Hauptausschusses liegen und keine Pauschalvergütungen für abgrenzbare Leistungspakete definiert wurden.

MVV Energiedienstleistungen GmbH REGIOPLAN

Die MVV differenziert ihr Angebot nach Kernaufgaben und Erweiterten Aufgaben. Ausgehend von einer Preiskalkulation, die auf Kernaufgaben basiert, bemisst sie das Trägerhonorar mit 4,9% der anrechenbaren Kosten, die sich lt. Angebot aus Erschließungs-, Baumaßnahmen und sonstige Ordnungsmaßnahmen zusammensetzen. Dies ergibt ein geschätztes Honorar in Höhe von 2.995.000,- € netto.

Die Vergütung erfolgt jedoch nach Zeitaufwand und zwar

- Büroleiter/Projektleiter 79,- €/Std.,
- Ingenieur/Planer 59,- €/Std.,
- Techn. Personal 43,-€/Std.,
- Fahrtkosten 0,30€/km,
- Nebenkosten 5% bezogen auf Nettohonorar (Externe Sachkosten wie Lichtpausen, Vervielfältigungen, Druck-, Scannerkosten, Vergrößerungen, Verkleinerungen, Overhead-Folien, Fotos und die erforderliche Beschaffung von Planunterlagen wie Lage-, Katasterpläne etc. werden vom Zulieferer der Stadt Landau direkt in Rechnung gestellt),
- Zzgl. MwSt,
- Die Stundensätze werden entsprechend des allgemeinen Preisindex jährlich angepasst (erstmalig für das auf den Vertragsabschluss folgende Kalenderjahr). Bei pauschalierten Leistungen, die über einen Zeitraum länger als zwei Jahre gehen, erfolgt eine Anpassung entsprechend des allgemeinen Preisindex, erstmalig nach Ablauf des zweiten Kalenderjahres.
- Zusätzliche Leistungen (Erweiterte Aufgaben, besondere Leistungen) werden als besondere Leistungen nach Zeitaufwand (Stundensätze s.o. zzgl. Fahrtkosten, 5% NK (im Angebot sind die Fahrtkosten bei den besonderen Leistungen in der NK-Pauschale integriert) oder auf Grundlage eines zusätzlichen Angebotes erbracht.
- Auf Wunsch ist die Pauschalierung von Teilleistungen ,z.B. kaufmännische Projektsteuerung möglich.

Die angebotenen Stundensätze der MVV liegen im Rahmen der HOAI, jedoch entsprechen sie nicht dem Beschluss des Hauptausschusses vom 04.09.2007. Bei Ingenieuren und technischem Personal liegen die Stundensätze an der Obergrenze, bei dem Büroleiter, Projektleiter im obersten Segment der HOAI.

Mit 5% Nebenkosten liegt die MVV im Rahmen der Vorgabe der HOAI. In den Nebenkosten sind jedoch die Fahrtkosten sowie externe Sachkosten nicht integriert. Diese werden gesondert abgerechnet.

Problematisch erscheint die Differenzierung nach Kernaufgaben und Erweiterten Aufgaben. Bei den Erweiterten Aufgaben sind Leistungen definiert, wie z.B. die Teilnahme an Sitzungen der Gremien, die nach Ansicht der Verwaltung unter Kernaufgaben zu zählen sind. Erweiterte Aufgaben werden als besondere Leistungen nach Zeitaufwand abgerechnet zzgl. Fahrtkosten und Nebenkosten (im Angebot ist hier eine widersprüchliche Aussage bzgl. der Fahrtkosten zu verzeichnen). In der oben dargestellten Gesamtkalkulation sind diese Kosten noch nicht berücksichtigt und von daher noch hinzuzurechnen. Des weiteren wurden Pauschalvergütungen für abgrenzbare Leistungspakete nicht definiert.

Die MVV erhält bei der Bewertung 4 von 15 möglichen Punkten. Gründe hierfür sind, dass die Vorgaben des Hauptausschusses bzgl. der Stundensätze nicht eingehalten wurden, die Nebenkosten nicht abschließend für die Stadt Landau kalkulierbar sind, keine Angaben zu Pauschalvergütungen erfolgt sind und das Angebot Leistungen als erweiterte Aufgaben definiert, die nach Auffassung der Verwaltung Kernaufgaben sind.

DSK Deutsche Stadtentwicklungs- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Die DSK hat in ihrem Preisangebot eine Vergütung nach Zeitaufwand angegeben und zwar:

- Mitarbeiter mit fachspezifischen Kenntnissen 75,- €/Std.,
- Sonstige unmittelbar auftragsbezogene Tätige 45,- €/Std.,
- Nebenkosten 6% bezogen auf Nettohonorar (Reisen, Telefon, Porto, sonstiger Sachaufwand),
- Zzgl. MwSt,
- Als Vorschlag wurde ein jährlicher Honorarraum, z.B. 100 Tagewerke, d.h. 58.500,- € netto einschl. NK vorgeschlagen.

Des Weiteren hat die DSK Pauschalvergütungen für abgrenzbare Leistungspakete angeboten und zwar:

- Grundstücksvermarktung: 1,8 bis 2% netto der Verkaufserlöse,
- Gebäudemodernisierung: 3.000,- € netto einschl. NK je Gebäudeeinheit,
- Führung und Verwaltung des Treuhandvermögens (zunächst ohne Liegenschaftsverwaltung, da Miet- und Pachtverträge nicht bekannt sind. Nach Bekanntwerden erfolgt eine Nachbesserung): 13.200,- € netto einschl. NK/Kalenderjahr,
- Fördermittelabruf einschl. Mittelabrechnung: 2.100,- € netto einschl. NK je Fördermittelabruf.

Die angebotenen Stundensätze der DSK liegen im Rahmen der HOAI, jedoch entsprechen sie nicht dem Beschluss des Hauptausschusses vom 04.09.2007. Mit der DSK sollte geklärt werden, was unter „sonstige, unmittelbar auftragsbezogenen Tätigen“ verstanden wird. Wenn darunter sonstige Mitarbeiter bzw. Techn. Zeichner fallen, dann liegt dieser Stundensatz über der HOAI. Die Stundensätze bei Mitarbeitern mit fachspezifischen Kenntnissen liegen mit 75,- € unter dem Maximalstundensatz der HOAI, der bis zu 82,- € zulässt, aber 5,- € über dem Stundensatz, der für die Vergabe im Hauptausschuss beschlossen wurde.

Die DSK liegt mit 6% Nebenkosten im oberen Bereich der HOAI, jedoch im Bereich der Vorgaben des Hauptausschusses. Positiv ist, dass nach Angabe im Angebot der sonstige Sachaufwand in der Nebenkostenpauschale integriert ist. Hier ist nicht mit weiteren Kosten für die Stadt Landau zu rechnen.

Die DSK hat die meisten Pauschalvergütungen für abgrenzbare Leistungspakete definiert und zwar für Grundstücksvermarktung, Gebäudemodernisierung je Gebäudeeinheit, Führung und Verwaltung des Treuhandvermögens und Fördermittelabruf. Die Ansätze für die Pauschalvergütungen liegen nach Erfahrung der Verwaltung im wesentlichen im Rahmen. Die Pauschale für die Grundstücksvermarktung könnte nach Erfahrung der Verwaltung geringer angeboten werden. Pauschalvergütungen bieten dem Auftraggeber Kostensicherheit, die bei einer Abrechnung nach Stundensätzen nicht immer gegeben ist.

Die DSK erhält bei dem Preisangebot aufgrund der angebotenen Stundensätze und der angebotenen Pauschalvergütungen für abgrenzbare Leistungspakete 12 von 15 möglichen Punkten. Der Punktabzug wird damit begründet, dass die Vorgaben des Hauptausschusses nicht eingehalten sind.

C. Vergabevorschlag

Bei der Gesamtbewertung erhält die

- Bietergemeinschaft LBBW//IRP/PBG 77 von möglichen 100 Punkten,
- MVV 65 von 100 möglichen Punkten und
- die DSK 91 von 100 möglichen Punkten.

Die beiden Bewerber Bietergemeinschaft LBBW//IRP/PBG und die MVV wären aufgrund fehlender kompletter Unterlagen eigentlich aus formalen Gründen vom Verfahren auszuschließen. Die Gesamtbewertung zeigt jedoch, dass selbst bei komplett vorliegenden, nachgereichten Unterlagen diese beiden Bewerber jeweils 4 Punkte mehr in der Bewertung erreicht hätten, die Bietergemeinschaft 81 anstelle 77, die MVV 69 anstelle 65. Im Vergleich der drei Bewerber hat die DSK aufgrund der Bewertung das beste Angebot abgegeben.

Die Verwaltung schlägt vor, der DSK Deutsche Stadtentwicklungs- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH die Leistungen als Entwicklungsträger und Treuhänder für die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“ zu vergeben. Aufgrund der Bewerbungsunterlagen, der Vorstellung in einem Bewerbungsgespräch und aufgrund des Preisangebotes erscheint die DSK geeignet die Leistungen durchzuführen. Aufgrund der qualifizierten Darstellung des Unternehmens wird die Verwaltung beauftragt mit der DSK einen Entwicklungsträger- und Treuhändervertrag auszuarbeiten. Dabei sollten in der Verhandlung mit der DSK folgende Punkte beachtet werden:

- Die für den Auftrag federführend handelnden Personen wurden nicht eindeutig aus dem Gesamtteam bestimmt. Die Stadt Landau sollte fordern, dass das Team nach den Wünschen der Stadt zusammengestellt wird.
- Mit der DSK sollte geklärt werden, was unter „sonstige, unmittelbar auftragsbezogenen Tätigen“ verstanden wird. Wenn darunter sonstige Mitarbeiter bzw. Techn. Zeichner fallen, dann muss hier eine Anpassung an die Stundensätze der HOAI vorgenommen werden.
- Hinsichtlich der Stundensätze bzgl. Mitarbeiter mit fachspezifischen Kenntnissen sollte bzgl. der Vorgaben des Hauptausschusses vom 04.09.2007 verhandelt werden.
- Die Pauschale für die Grundstücksvermarktung könnte nach Erfahrung der Verwaltung (max. 1,5 %) geringer angeboten werden. Hierüber sollte verhandelt werden.

Der Entwicklungsträger und Treuhändervertrag soll vor Abschluss in den städtischen Gremien beschlossen werden. Er steht unter dem Vorbehalt der aufsichtsbehördlichen Genehmigung. Außerdem wird als aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit vorgesehen, dass der Kaufvertrag über das dem Vertrag zugrunde liegende Areal der Kaserne Estienne et Foch wirksam mit der BImA geschlossen wird.

D. Finanzierung

Die Mittel sind im Entwurf des Haushaltsansatzes 2008 unter dem Produkt 5113 – Besonderes Städtebaurecht sowie bei den Verpflichtungsermächtigungen für die kommenden Haushaltsjahre berücksichtigt.

Aufgestellt: 610-St: Hanka Tuse 17.10.07

Gesehen und
einverstanden: 20 Se (*)

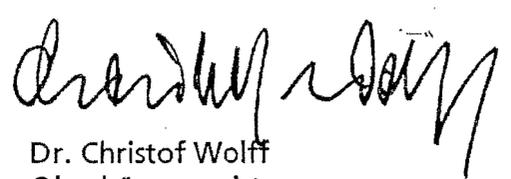
60-L Dr. Kell

Gesehen: 060 19.10.07 Vg

Mit dem Vergabevorschlag einverstanden. _____

An das Stadtbauamt zur weiteren Veranlassung

Landau in der Pfalz, 17. Oktober 2007
Die Stadtverwaltung


Dr. Christof Wolff
Oberbürgermeister

ENTWICKLUNGSTRÄGERVERTRAG

Zwischen der

Stadt Landau
vertreten durch den Oberbürgermeister Hans-Dieter Schlimmer
Marktstraße 50
76829 Landau in der Pfalz

- nachstehend „Stadt Landau“ genannt –

und der

DSK
Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
vertreten durch die Geschäftsführung
Frankfurter Straße 39
65189 Wiesbaden

- nachstehend „DSK“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Das im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Gebiet ist gemäß §§ 165 ff Baugesetzbuch (BauGB) durch Satzung der Stadt Landau als städtebaulicher Entwicklungsbereich „Konversion Landau - Süd“ festgelegt.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 46,2 ha.

Für das Gebiet liegen folgende Pläne und Beschlüsse vor:

- Satzung der Stadt Landau über die förmliche Festlegung des Entwicklungsgebietes gemäß Beschluss des Stadtrates vom 19.12.2006.

Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass die Entwicklungsmaßnahme nur bei vertrauensvoller Zusammenarbeit zügig durchgeführt werden kann. Die Stadt Landau wird ihr Weisungsrecht in diesem Rahmen ausüben. Die DSK wird von sich aus alle Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung rechtzeitig an die Stadt Landau herantragen, ihr jede gewünschte Auskunft erteilen und ihr Einblick in ihre Unterlagen gewähren.

Die DSK wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie von der Stadt Landau erhält und die bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt werden, mit der gebotenen Vertraulichkeit behandeln und nur im Einvernehmen mit der Stadt Landau an Dritte weitergeben.

§ 1

Auftrag an den Entwicklungsträger

1. Die Stadt Landau beauftragt die DSK mit der Durchführung von Maßnahmen, die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme „Landau Konversion - Süd“ inkl. Anpassungsgebiet erforderlich und in § 3 dieses Vertrages beschrieben sind.
2. Die DSK führt den Auftrag als Treuhänder der Stadt Landau nach den Bestimmungen dieses Vertrages aus. Sind keine für beide Vertragspartner bindenden Festsetzungen getroffen, so ist die Stadt Landau berechtigt, der DSK Anweisungen zu erteilen, die sich im Rahmen der Gesetze und der von der DSK sonst zu beachtenden Weisungen (§ 4 Ziff. 2) halten.
3. Ergibt sich im Laufe der Entwicklungsmaßnahme, dass sachliche, räumliche oder zeitliche Änderungen des Auftrages zur Erreichung des Entwicklungszieles notwendig sind, so sollen diese im gegenseitigen Einvernehmen der Vertragspartner vereinbart werden.
4. Dies kann insbesondere eintreten durch erforderlich werdende Erhebungen und Planungen für angrenzende Gebiete außerhalb des in der Präambel genannten Entwicklungsbereiches.
5. Hoheitliche Befugnisse der Stadt Landau werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 2

Allgemeine Vertragspflichten des Entwicklungsträgers

1. Aufgabe der DSK ist es, die Stadt Landau bei den dieser im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme obliegenden Aufgaben zu unterstützen sowie die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme abzuwickeln.
2. Die DSK verpflichtet sich, die ihr übertragenen Aufgaben im Einvernehmen mit der Stadt Landau abzuwickeln.
3. Die DSK darf ihr übertragene Aufgaben nur mit Zustimmung der Stadt Landau auf Dritte übertragen.
4. Die DSK verpflichtet sich keine illegal Beschäftigten einzusetzen.

§ 3 Übertragene Maßnahmen

1. In Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme obliegen der DSK folgende Aufgaben:

1.1 Weitere Vorbereitung der Entwicklung:

- 1.1.1 Ggf. Auswertung der vorliegenden Bestandsaufnahmen und Strukturuntersuchungen,
- 1.1.2 Aufstellung eines Zeit- und Maßnahmenprogramms für die Neuordnung des Entwicklungsbereiches,
- 1.1.3 Mitarbeit bei allen den Entwicklungsbereich betreffenden städtebaulichen Planungen, Gutachten, etc.,
- 1.1.4 Erörterung über die Neugestaltung des Entwicklungsbereiches (ggf. gemeinsam mit dem Planverfasser),
- 1.1.5 Koordinierung der Mitwirkung anderer öffentlicher Aufgabenträger im Entwicklungsbereich (§ 139 BauGB).

1.2 Öffentlichkeitsarbeit

Öffentlichkeitsarbeit in Zusammenarbeit mit der Stadt Landau.

1.3 Bodenordnung

- 1.3.1 Ausarbeitung eines Planes für die Neuordnung des Entwicklungsbereiches (Grundstücks- und Eigentumsplan);
- 1.3.2 Erwerb der im Entwicklungsbereich liegenden bebauten und unbebauten Grundstücke, soweit sie aufgrund der von der Stadt Landau genehmigten Pläne benötigt werden und soweit die Stadt Landau die DSK ausdrücklich zum Erwerb beauftragt;
- 1.3.3 Beschaffung der Unterlagen, die die Stadt Landau für die von ihr durchzuführenden Maßnahmen benötigt;
- 1.3.4 Ausarbeitung der rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen, zu denen die Grundstücke oder die an die Stelle des Grundstückseigentums tretenden Rechte an die neuen Eigentümer zu veräußern sind, Vorbereitung und Grundlagenerarbeitung für das Bieterverfahren (Erstellung der Ausschreibungsunterlagen incl. Abwicklung und Begleitung von Bieter und Ausschreibungsverfahren) für den ersten Bauabschnitt. Dasselbe gilt für die weiteren Bauabschnitte noch zu wählende Verfahren.

- 1.3.5 Veräußerung der neugeordneten und erschlossenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte entsprechend den von der Stadt Landau genehmigten Bedingungen;
 - 1.3.6 Mitwirkung bei der Beauftragung des Gutachterausschusses mit der Bewertung der zu veräußernden Grundstücke und Gebäude und anschließender Überprüfung der Gutachten. Dies gilt auch für die Beauftragung privater vereidigter Gutachter.
 - 1.3.7 Investorensuche, das heißt, Werbeaktivitäten mit dem Ziel, Träger für Gewerbe- und Wohnungsbauvorhaben zu finden.
 - 1.3.8 Grundstücksvermessung und -teilung in Abstimmung mit der Stadt Landau.
- 1.4 Weitere Ordnungsmaßnahmen
- 1.4.1 Umsetzung von Bewohnern und Betrieben;
 - 1.4.2 Beschaffung von Ersatzflächen unter Mitwirkung der Stadt Landau;
 - 1.4.3 Umsiedlung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben im Sinne des § 189 BauGB;
 - 1.4.4 Verhandlungen mit Eigentümern und Pächtern von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen und Gebäuden mit dem Ziel des Abschlusses von Vereinbarungen über Entschädigung und Ausgleichsmaßnahmen;
 - 1.4.5 Abstimmung der städtebaulichen Maßnahmen mit agrarstrukturellen Behörden;
 - 1.4.6 rechtliche und tatsächliche Freimachung der im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke für die Neuordnung (Grundstücksfreiräumung und Altlastensanierung; Abbruchmaßnahmen, soweit sie nicht anderweitig übertragen werden);
 - 1.4.7 Mitwirkung bei der Neuerschließung des Entwicklungsbereiches in Abstimmung mit der Stadt Landau;
 - 1.4.8 Mitwirkung bei der Vermessung des Entwicklungsbereiches;
 - 1.4.9 Veranlassung der Altlastenbeseitigung im Einvernehmen mit der Stadt Landau, d.h. Freilegung und Freimessung der Grundstücke;
- 1.5 Modernisierungs- und Baumaßnahmen
- 1.5.1 Beratung der Stadt Landau mit den nachfolgend unter Nr. 1.5.2 bis 1.5.4 genannten Punkten, einschließlich Rentierlichkeitsberechnung;
 - 1.5.2 Verhandlungen mit Eigentümern mit dem Ziel des Abschlusses von

- Vereinbarungen über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken,
 - Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nebst Berechnungen des Kostenerstattungsbetrages sowie Ausarbeitung von Vertragsentwürfen nach besonderer Beauftragung durch die Stadt Landau auf Grundlage des § 14 Ziffer 3.2;
- 1.5.3 finanzwirtschaftliche Beratung von Eigentümern und Nutzungsberechtigten bei Baumaßnahmen im Entwicklungsbereich und Unterstützung bei der Beantragung von öffentlichen Finanzierungshilfen;
- 1.5.4 Stellungnahmen zu genehmigungspflichtigen Vereinbarungen gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Rechtsvorgängen nach § 144 Abs. 2 BauGB;
- 1.6 Finanzwirtschaftliche Betreuung und Verwaltung des Treuhandvermögens
- 1.6.1 Ermittlung der Kosten und Erstellung von Finanzierungsübersichten entsprechend den Rechts- und Verwaltungsvorschriften einschließlich der jährlichen Fortschreibung und Vorlage der Wirtschaftspläne sowie Liquiditätsplanung;
- 1.6.2 Beratung und Unterstützung der Stadt Landau in allen die Entwicklungsmaßnahme betreffenden Finanzierungsangelegenheiten;
- 1.6.3. Verwaltung des Treuhandvermögens insbesondere
- Flächencontrolling/Flächenbilanz für die kaufmännische Steuerung des Projektes,
 - datenverarbeitungsmäßige Pflege des Grundstücksbestandes,
 - Bearbeitung von Grundbuchangelegenheiten,
 - grundsteuerliche/abgaberechtliche Bearbeitung (Grundsteuer-, Abwasserbeitragszahlungen),
 - gebührenrechtliche Bearbeitung (Entsorgungsgebühren, etc.),
 - versicherungstechnische Bearbeitung (Grundstückhaftpflicht, Bauherrenhaftpflicht),
 - Wahrnehmung der Eigentümerpflichten, Unterhaltung der Grundstücke,
 - Nutzungsregelungen, Verpachtungen, Fragen der Bewachung,
 - kaufmännische Betreuung, Controllingaufgaben, Anweisungen zur finanztechnischen und buchhalterischen Bearbeitung,
 - Aufgabenwahrnehmung zur bilanztechnischen Bearbeitung im Firmenvermögen.
- 1.6.4 Erstellung von Programmanträgen
- 1.6.5. Abruf und Bewirtschaftung der Finanzierungs- und Förderungsmittel und Erstellung von Verwendungsnachweisen;
- 1.6.6. Bewirtschaftung und Verwaltung des Grundstücksbestandes im Treuhandvermögen;

1.7 Sozialplan

- 1.7.1 Erörterungen gemäß § 180 BauGB nebst Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplanes sowie Durchführung der im Zusammenhang mit dem Sozialplan stehenden Maßnahmen, soweit erforderlich;
 - 1.7.2 fortlaufende Beratung der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten der von der Entwicklungsmaßnahme betroffenen Grundstücke mit dem Ziel, ihre Bereitschaft zur Mitarbeit zu wecken und zu fördern, sowie Feststellung der nachteiligen Auswirkungen für die von der Entwicklungsmaßnahme unmittelbar Betroffenen und Entwicklung von Vorstellungen, solche nachteiligen Auswirkungen zu vermeiden und zu mildern, soweit erforderlich;
2. Die DSK hat im Rahmen ihrer Aufgaben die Einhaltung der bei Veräußerung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten, in Modernisierungs- oder sonstigen Verträgen den Vertragspartnern aufgegebenen Bedingungen, Auflagen und Termine zu überwachen.
 3. Die DSK hat im Rahmen ihrer Aufgaben in Abstimmung mit der Stadt Landau die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu führen und die durchzuführenden Maßnahmen zu koordinieren.
 4. Die DSK hat auf eine Anpassung der einzelnen Bauvorhaben an die Gesamtplanung hinzuwirken. Sie unterstützt die Stadt Landau im Interesse einer sinnvollen städtebaulichen Neuordnung und Neubebauung bei der Koordinierung, der Planung und Durchführung der im Entwicklungsbereich anstehenden Vorhaben.
 5. Die DSK kann nur mit Zustimmung der Stadt Landau Sonderfachleute beauftragen.
 6. Die DSK hat Sitzungsvorlagen für die städtischen Gremien zu erstellen.
 7. Während der Dauer ihrer Tätigkeit wird die DSK, solange und soweit von der Stadt Landau gefordert, entsprechend den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme, ein örtliches Büro personell besetzen, in welchem regelmäßige Sprechzeiten ermöglicht werden. Entstehende Kosten gehen zu Lasten der Maßnahme.

§ 4

Verfahrensgrundsätze

1. Die DSK hat die nach § 3 vorgesehenen Aufgaben als Treuhänder der Stadt in enger Abstimmung mit der Stadt Landau zu erfüllen. Sie handelt hierbei im eigenen Namen und für Rechnung der Stadt. Sie führt folgenden, das Treuhandverhältnis kennzeichnenden Zusatz:

„Entwicklungsträger und Treuhänder der Stadt Landau in der Pfalz“.
2. Die DSK hat die ihr übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes durchzuführen. Sie hat das geltende Recht, die mit der Bewilligung öffentlicher Mittel verbundenen Bedingungen und Auflagen, die Beschlüsse und

Weisungen der Stadt Landau sowie alle in Bezug auf die Entwicklungsmaßnahme bestehenden Vorschriften zu beachten.

Die DSK wird Handlungen, die die Stadt Landau als Treugeberin nur unter Vorbehalt besonderer gemeinderechtlicher Bestimmungen veranlassen darf, erst dann vornehmen, wenn die Stadt Landau bestätigt hat, dass die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.

3. Die DSK darf während der Dauer dieses Vertrages und bis zu zwei Jahren danach im Entwicklungsbereich auf eigene Rechnung keine Grundstücke oder grundstücksgleichen Rechte erwerben.
4. Die Entwicklungsmaßnahme inkl. des Anpassungsgebietes wird seitens der DSK von Herrn Wallrabe als Projektleiter und einer weiteren einvernehmlich mit der Stadt Landau noch zu benennenden stellvertretenden Projektleitung betreut. Jegliche personelle Änderung ist vorher mit der Stadt Landau abzustimmen, und es ist eine mindestens gleichwertig qualifizierte zuverlässige Person mit der Aufgabe zu betrauen. Gleiches gilt für die Vertretung.

§ 5

Treuhandvermögen

1. Die DSK hat alle Gegenstände, die sie von der Stadt Landau zur Ausführung der Entwicklungsmaßnahme erhält, gesondert von ihrem eigenen Vermögen auszuweisen und zu verwalten (Treuhandvermögen). Sie hat Gegenstände, die sie mit Mitteln des Treuhandvermögens oder durch ein Rechtsgeschäft, das sich auf das Treuhandvermögen bezieht, erwirbt, in das Treuhandvermögen zu überführen.
2. Die DSK hat eigene Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte im Entwicklungsbereich in das Treuhandvermögen zu überführen.
3. Aus dem Treuhandvermögen sind alle Aufwendungen zu leisten und Verpflichtungen zu erfüllen, die bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme entstehen. Verpflichtungen dürfen nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel eingegangen werden.
4. Sollte bei der Durchführung der Neuordnung eine Zwischenfinanzierung notwendig werden, so darf die DSK die erforderlichen Kredite zu Lasten des Treuhandvermögens nur mit Zustimmung der Stadt Landau aufnehmen.
5. Sämtliche für die Neuordnung bestimmten Finanzierungsmittel sowie alle Erträge, die der DSK aus der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme zufließen, sind auf ein Treuhandkonto der DSK, das diese mit Zustimmung der Stadt Landau eröffnen wird, einzuzahlen.
6. Die DSK verwaltet das Treuhandvermögen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Die Ausgaben für die Unterhaltung der im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme zu beseitigenden Gebäude sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
7. Die Änderung und Neubegründung von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen durch die DSK bedarf der Zustimmung der Stadt Landau.

§ 6 Grunderwerb

1. Die DSK bedarf zu allen Grunderwerbsgeschäften im Entwicklungsbereich der Genehmigung der Stadt Landau.
2. Die Stadt Landau kann verlangen, dass die DSK im Rahmen der von ihr zur Verfügung gestellten Mittel bestimmte zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme benötigte Grundstücke erwirbt oder Grundstücke aus ihrem eigenen Vermögen zur Befriedigung von Ersatzlandansprüchen Betroffener in das Treuhandvermögen überführt.
3. Die DSK darf beim Erwerb eines Grundstückes keinen höheren Kaufpreis vereinbaren als den, der ohne die Aussicht auf die Entwicklungsmaßnahme oder die Durchführung der Entwicklung bestehen würde (§ 153 BauGB).
4. Anträge an den Gutachterausschuss zur Ermittlung von Grundstückswerten stellt die DSK im Einvernehmen mit der Stadt Landau.
5. Die Grundstücke, die in das Treuhandvermögen überführt werden, sind in einem besonderen Grundbuch des Grundbuchamtes zu führen.
Alle Veränderungen in diesem Grundbuch durch Nachrichten des Grundbuchamtes sind der Stadt Landau unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

§ 7 Veräußerungspflicht

1. Grundstücke des Treuhandvermögens, die die Stadt Landau zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt, hat die DSK der Stadt Landau auf Anforderung zu übertragen.
2. Die DSK ist verpflichtet, die Grundstücke des Treuhandvermögens, soweit sie nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu geeignet sind, nach Maßgabe der §§ 89 und 153 i.V. m. § 169 BauGB und unter Beachtung der allgemeinen Weisungen der Stadt Landau zu veräußern.

§ 8 Auskunft und Rechnungslegung

1. Die DSK hat die Stadt Landau über den jeweiligen Stand der Maßnahmen zu unterrichten, der Stadt Landau auch sonst jede erbetene Auskunft zu erteilen und jederzeit Einsicht in die Unterlagen und Akten zu gewähren, die mit der Maßnahme im Zusammenhang stehen.
2. Sofern Zuschüsse gewährt werden, hat die DSK auch den zuschussbewilligenden Stellen oder den von diesen benannten Stellen, u. a. auch zum Zwecke der Rech-

nungsprüfung, Auskunft über ihre Tätigkeit zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren.

3. Die DSK hat das Treuhandvermögen gesondert zu erfassen. Sie erfüllt ihre Rechenschaftspflicht in enger Abstimmung mit dem Treugeber (Stadt) nach Art und Umfang des Treuhandverhältnisses.
4. Um der Stadt Landau nach Ablauf eines jeden Jahres eine Zwischenübersicht über Einnahmen und Ausgaben im Treuhandvermögen zu ermöglichen, sind ihr bis zum 31. März des jeweils darauffolgenden Jahres Kopien der geführten Treuhandkonten zu übergeben und Rechnung zu legen über:
 - 4.1 den Bestand des Treuhandvermögens unter Nachweis der erworbenen Grundstücke,
 - 4.2 das bereitgestellte Ersatzgelände,
 - 4.3 die Aufwendungen und Erträge in Zusammenhang mit der Verwaltung der Grundstücke,
 - 4.4 die Summe der Entschädigungen und Abfindungen,
 - 4.5 die Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken,
 - 4.6 die Aufwendungen für die Erschließung,
 - 4.7 die für Baumaßnahmen entstandenen Kosten,
 - 4.8 die angefallenen Finanzierungskosten und Zinserträge,
 - 4.9 die Summe der Abbruchkosten und der damit in Zusammenhang stehenden Nebenkosten.
5. Die DSK stellt innerhalb ihrer Geschäftsräume jederzeit alle Rechnungsunterlagen zur Einsichtnahme zur Verfügung.
6. Die Stadt Landau ist berechtigt, die treuhänderische Trägerschaft der DSK auf die Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen selbst durch Einsicht in alle Unterlagen zu prüfen oder prüfen zu lassen. Die Kosten der Prüfung trägt die Stadt Landau, ebenso die Kosten der jährlichen Prüfung des Treuhandvermögens.

§ 9

Datenformate

Der Entwicklungsträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Landau auf erstes Verlangen jeglichen Schriftverkehr und erforderliche Unterlagen im Format MS-Word, MS-Excel bzw. im pdf-Format, Bildschirm- und Multimediapräsentationen in den jeweils gängigen Datenformaten, sowie die vermessungstechnischen Ergebnisse entsprechend der in Anlage 1 getroffenen Festlegungen zur Verfügung zu stellen.

Dies gilt für den Wirtschaftsplän eingeschränkt, dass er anders als im pdf-Format nur übermittelt wird.

Die Stadt sichert zu, dass die von der DSK darin eingebrachte Entwicklungsleistung nicht verwertet oder weitergegeben wird und dass die Verwendung ausschließlich für den internen Verwaltungsgebrauch erfolgt. Die Stadt kennzeichnet diese internen Wirtschaftspläne und stellt die DSK von jeglicher Haftung und Gewährleistung bezüglich dieser internen Wirtschaftspläne frei.

Digitale Zeichnungen und Pläne sind nach Abstimmung mit der Stadt im dxf-Format, im Auto-CAD-Format oder als pdf-Datei bereit zu stellen. Bei Vektordaten ist die jeweils aktuelle Projektion der Landesvermessung (z.Zt. GK3, später ggf. UTM) zu berücksichtigen. Rasterdaten sind in gängigen Formaten, z.B. als tif- oder jpg-Datei, zur Verfügung zu stellen. Entsprechend der Weiterentwicklung er in der Anlage 1 getroffenen Festlegungen sowie durch EDV-technische Änderungen können sich Änderungen zu der zuvor getroffenen Festlegung ergeben.

§ 10

Aufgaben und Pflichten der Stadt Landau

1. Die Stadt Landau wird die DSK bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme unterstützen und dafür die nach geltendem Recht notwendigen rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen schaffen. Die Stadt Landau wird die DSK von allen zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme eingeleiteten oder einzuleitenden Maßnahmen unterrichten.
2. Zu den Aufgaben der Stadt Landau gehören insbesondere:
 - 2.1 Die Überlassung der für die Durchführung erforderlichen Unterlagen (u. a. Pläne, Bestandskarten und dergleichen),
 - 2.2 die Überlassung der Untersuchungen und Gutachten, die für die Entwicklungsmaßnahme von Bedeutung sind,
 - 2.3 die Unterrichtung über alle im Entwicklungsbereich vorkommenden Bodenverkehrsvorgänge, soweit das rechtlich und tatsächlich möglich ist, vor Erteilung einer Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB,
 - 2.4 der Ausbau der Erschließungsanlagen je nach Erfordernis und Abstimmung mit dem Entwicklungsträger,
 - 2.5 die Unterrichtung über alle mit der städtebaulichen Neuordnung zusammenhängenden amtlichen Veröffentlichungen und sonstigen Verlautbarungen,
3. Zur Erreichung eines zügigen Ablaufs der Entwicklungsmaßnahme wird die Stadt Landau innerdienstliche Genehmigungsvorbehalte und ähnliches auf das unumgängliche Maß beschränken.

Die Stadt Landau benennt eine zuständige Stelle als ständige Kontaktstelle, die die Tätigkeit aller beteiligten städtischen Ämter in Bezug auf die Entwicklungsmaßnahme koordiniert.

§ 11

Grundstücke der Stadt Landau

Die Stadt Landau wird die in ihrem Eigentum stehenden und im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke, soweit sie für die Entwicklungsmaßnahme benötigt werden, zur Verfügung stellen.

§ 12

Förderungsmittel

Die Stadt Landau überweist die Finanzierungsmittel, die für die Durchführung der Neuordnung zur Verfügung gestellt werden bzw. die die Stadt Landau zu diesem Zweck bereitstellt oder aufnimmt, auf das Treuhandkonto der DSK (§ 5 Ziff. 5).

§ 13

Bodenordnung

Soweit dies für den Fortgang der Entwicklungsmaßnahme erforderlich ist, führt die Stadt Landau nach Anhörung der DSK die Maßnahmen nach dem 1. Kapitel Teil V des BauGB durch.

§ 14

Vergütung und Aufwendersersatz

1. Es ist durch die DSK darauf hinzuwirken, dass der Honorarrahmen für die Abwicklung der Gesamtmaßnahme ohne Grunderwerb die maximale Obergrenze der förderungsfähigen Ausgaben von 6 v. H. nicht überschritten wird. Zu diesem Zweck erstellt die DSK jährlich eine Prognose im Rahmen des Wirtschaftsplanes über den restlichen Entwicklungszeitraum.

Mit den Stundensätzen bzw. den Fallpauschalen zuzüglich der Nebenkosten sind alle Personalkosten sowie die sächlichen Kosten einschließlich Fahrt- und Reisekosten und die Gemeinkosten abgegolten. Die vereinbarten Nebenkosten sollen 6 v. H. des sich ergebenden Nett honorars nicht übersteigen.

Die Einarbeitungszeiten für Vertretungsregelungen, der Aufwand für Korrekturen sowie abrechnungsbedingte Rückfragen werden nicht vergütet.

Des weiteren verpflichtet sich der Entwicklungsträger, halbjährlich zum 01.01. bzw. 01.06. eines jeden Jahres, eine Prognoseentwicklung, bezogen auf die maximale Entwicklungsträgervergütung, der Stadt Landau vorzulegen. Sollte eine Überschreitung der Förderobergrenze drohen oder wird diese überschritten, haben die Vertragsparteien Maßnahmen zu treffen, um eine Regulierung und Einhaltung der Förderobergrenze zu erreichen.

2. Stundensätze

Die DSK erhält für die gemäß § 3 dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen eine Vergütung nach Zeitaufwand, mit Ausnahme der Positionen, die pauschal vergütet werden.

Die DSK ist zu einer wirtschaftlichen und zügigen Erledigung der übertragenen Aufgaben verpflichtet.

- 2.1 Für die nach Zeitaufwand abzurechnende Tätigkeit von Mitarbeitern mit fachspezifischen Kenntnissen berechnet die DSK einen Stundensatz von 75 €, für die Tätigkeit der übrigen auftragsbezogenen tätigen Mitarbeiter einen Betrag von 45 € je Stunde jeweils zuzüglich einer Nebenkostenpauschale von 6 %. Grundlage hierfür sind die Arbeitszeitrachweise der DSK-Mitarbeiter.

Die Vertragsparteien werden jährlich im Voraus den beabsichtigten Umfang der Tätigkeit und die daraus zu erwartende Beschäftigungszeit der Mitarbeiter und das sich hieraus ergebende Honorar der DSK gemeinsam festlegen. Die DSK darf dieses nur bei schriftlicher Einwilligung der Stadt überschreiten.

3. Pauschalhonorar für die nachfolgenden Leistungspakete:

- 3.1. Für die Grundstücksvermarktung gemäß Ziff. 1.3.4 bis 1.3.7 erhält die DSK 2 % netto der erzielten Verkaufserlöse ausschließlich negativer Gebäudewerte. Ziffer 3.2 bleibt unberührt.
- 3.2. Für die Vorbereitung und Betreuung bei Gebäudemodernisierung gemäß Ziff. 1.5.2 und 1.5.3 erhält die DSK eine Pauschalvergütung von 3.200,-- € netto einschl. Nebenkosten je Gebäudeeinheit und Investor.
- 3.2.1. Verhandlungen mit Eigentümern und Bauherren hinsichtlich der Modernisierungsförderung und Finanzierung, einschließlich Erarbeitung der Beschlussvorlage zur Förderung des Projekts. Hier sind 3 Verhandlungstermine im Pauschalhonorar inbegriffen. Weitere Termine können nur mit Zustimmung der Stadt Landau erfolgen. Hierbei gelten die unter Ziffer 2.1 genannten Stundensätze.
- 3.3. Für die Verwaltung des Treuhandvermögens, (ohne Liegenschaftsverwaltung) gemäß Ziffer 1.6.3 erhält die DSK eine Pauschalvergütung von 13.200,-- € netto einschl. Nebenkosten je Kalenderjahr.

Wird darüber hinaus die DSK auch mit der Liegenschaftsverwaltung beauftragt, wird diese eine Pauschale in Höhe von 10% der Mieterträge aus den Zwischennutzungen als Pauschalvergütung erhalten.

- 3.4. Für jeden Fördermittelabruf einschließlich der jeweils dazugehörigen Mittelabrechnung erhält die DSK eine Pauschalvergütung von 2.100,-- € netto einschl. Nebenkosten.

4. Mit diesen Vergütungen sind Nebenkosten wie Reisekosten, Tagegelder, Porto- und Fernsprechkosten und sonstiger Sachaufwand abgegolten. Fahrtzeiten gelten als Arbeitszeiten.

Zuzüglich zu den jeweiligen Vergütungen ist jeweils die gesetzliche Mehrwertsteuer von zzt. 19 % an die DSK zu zahlen.

5. Das vereinbarte Vertragsentgelt ist auf der Grundlage der Personalkosten des Tarifvertrages für den öffentlichen Dienst (TVöD) Entgelttabelle „Kommunale Arbeitgeber“ des Tarifgebietes West vom 01.01.2007, bestehend aus der Entgeltgruppe der entsprechenden Stufe des TVöD in der jeweils gültigen Fassung, kalkuliert. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass eine Erhöhung oder Verminderung der Personalkosten zu einer Erhöhung oder Verminderung der jeweils vereinbarten Vergütung führt.

Die Erhöhung oder Verminderung der Personalkosten wird an den Bruttobezügen für Angestellte der Entgeltgruppe 11 Stufe 4 zum 01.07. eines jeden Jahres bemessen. Eine Anpassung erfolgt, wenn diese auf Basis des Kalenderjahres 2009 jeweils sich um mehr als 3% nach oben oder unten verändert.

Die Vergütungssätze innerhalb der jeweiligen Kalenderjahre erhöhen oder vermindern sich im gleichen Maßstab gegenüber dem Ausgangsjahr, in dem sich die Personalkosten gegenüber dem Ausgangsjahr um mehr als 3% nach oben oder unten geändert haben. Ausgangsjahr ist das Jahr 2009. Dies gilt entsprechend für nachfolgende Änderungen.

6. Die DSK reicht die monatlichen Arbeitszeitnachweise im darauf folgenden Monat, die Nachweise über die Grundstücksvermarktung, die Betreuung der Gebäudemodernisierungen und den Abruf der Fördermittel zum jeweiligen Quartalsende der Stadt schriftlich zur Prüfung ein. Erfolgen von Seiten der Stadt innerhalb von 21 Tagen keine Einwendungen, so gelten die Nachweise als anerkannt.
 - 6.1 Die Vergütung für die nach Zeitaufwand abzurechnenden Tätigkeiten ist nach dem Stand der (anerkannten) Arbeitszeitnachweise und nach monatlicher Rechnungslegung innerhalb von 21 Tagen fällig.
 - 6.2 Die Vergütungen für die Grundstücksvermarktung, die Betreuung der Gebäudemodernisierungen, den Fördermittelabruf sowie jeweils $\frac{1}{4}$ der Vergütung für die Verwaltung des Treuhandvermögens sind quartalsweise nach dem Stand der Nachweise und nach entsprechender Rechnungslegung innerhalb von 21 Tagen fällig.
7. Nach Einwilligung der Stadt entnimmt die DSK den ihr zustehenden Vergütungsbetrag dem Treuhandkonto.
8. Beauftragt die DSK auf Verlangen oder mit Zustimmung der Stadt Sonderfachleute, so werden die dadurch entstandenen Kosten gesondert ersetzt.
9. Wird nach Entscheidung der Stadt eine Tätigkeit der DSK außerhalb des in der Präambel dieses Vertrages beschriebenen Gebietes erforderlich, so ist hierfür ein gesondertes Honorar zu vereinbaren. Es gelten die max. Stundensätze gem. §14, 2.1.

§ 15 Laufzeit des Vertrages

Der Vertrag läuft auf fünf Jahre, längstens bis zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme oder bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Stadt Landau die Absicht beschließt, die Entwicklungsmaßnahme ganz oder in Teilen aufzuheben. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, sofern nicht 6 Monate vor Ablauf des Kalenderjahres schriftlich gekündigt wird.

Bei Wegfall oder Minderung der Städtebauförderung um mehr als 50% für die Kosten des Entwicklungsträgers kann abweichend von vorstehender Regelung der Vertrag mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten nach Eingang der Mitteilung des zuständigen Ministeriums gekündigt werden.

§ 16 Kündigung

1. Der Vertrag kann aus wichtigem Grund schriftlich gekündigt werden; der Einhaltung einer Frist bedarf es nicht.

2. Wichtige Gründe sind beispielsweise:

- 2.1 Beantragung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treuhänders.
- 2.2 Vertragswidrige Verfügungen über das Treuhandvermögen durch den Treuhänder.

§ 17 Pflichten bei Beendigung des Vertrages

1. Innerhalb von 6 Monaten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses hat die DSK über das Treuhandvermögen Rechnung zu legen; dies gilt namentlich für alle Einnahmen und Ausgaben. Die DSK hat das Erlangte an die Stadt Landau herauszugeben und insbesondere nicht verbrauchte Finanzierungsmittel auf Verlangen der Stadt Landau sofort auszuzahlen.

Unveräußert gebliebene Grundstücke hat die DSK entweder an die Stadt Landau oder an von dieser zu benennende Dritte zu übertragen.

2. Die Stadt Landau hat die DSK von allen Verpflichtungen freizustellen, die diese zur Erfüllung des Vertrages zulässigerweise eingegangen ist. Die Stadt Landau ist verpflichtet, die in Ziff. 1 genannten Grundstücke zu übernehmen.
3. Wird der Vertrag aus von der Stadt Landau zu vertretenden Gründen gekündigt, so erhält die DSK die volle Vergütung für die bisher erbrachten Leistungen einschl. der Kosten der Abwicklung, sowie eine Vergütung für weitere 6 Monate, ab dem Zeit-

punkt der Kündigung, berechnet auf der durchschnittlichen Vergütung der letzten 12 Monate. Dies gilt auch für eine Beendigung des Vertrages ohne Kündigung.

4. Wird der Vertrag aus von dem Entwicklungsträger zu vertretenden Gründen gekündigt, so erhält dieser eine Vergütung nur, wenn und soweit die erbrachten Leistungen von der Stadt Landau verwertet werden können.

§ 18

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

1. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vertragsbestimmungen zu ersetzen.
2. Sollten zur Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so sind die Parteien verpflichtet, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

§ 19

Genehmigungen

1. Der Vertrag bedarf der Zustimmung des Stadtrates und der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde der Stadt Landau; er tritt erst nach Erteilung dieser Genehmigungen in Kraft. Die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde wird von der Stadt Landau eingeholt.
2. Erbringt die DSK in Abstimmung mit der Stadt Landau Leistungen vor der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde, werden die Leistungen entsprechend § 14 dieses Vertrages honoriert.

Gleiches gilt sofern die Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde versagt wird.

§ 20

Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird frühestens wirksam, wenn der Kaufvertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, der Stadt Landau und der DSK notariell beurkundet wird.

§ 21
Erfüllungsort

Erfüllungsort ist Landau in der Pfalz.

§ 22
Vertragsausfertigungen

Von diesem Vertrag wurden 8 Ausfertigungen hergestellt, von denen

- | | |
|---------------------------|-------------|
| - die Stadt Landau | 5 Exemplare |
| - die DSK | 1 Exemplar |
| - die Bewilligungsbehörde | 1 Exemplar |
| - die Aufsichtsbehörde | 1 Exemplar |

erhält bzw. erhalten.

Für die Stadt Landau:

Landau in der Pfalz, den **19. Dez. 2008**

Stadtverwaltung Landau
Vertreten durch den Oberbürgermeister



Hans-Dieter Schlimmer



Für den Entwicklungsträger:

Wiesbaden, den **19. Dez. 2008**

DSK
Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Vertreten durch die Geschäftsführung



Karl-Heinz Frings



Bernhard Büttner

Anlage
Datenformate
Lageplan

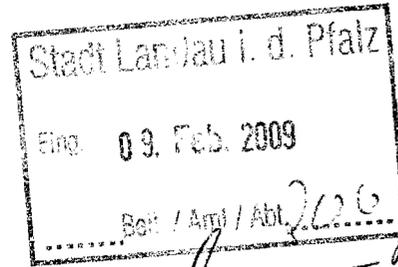
Anlage 4 a)

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

DSK

DSK | Postfach 21 50 | 65011 Wiesbaden

Stadtverwaltung Landau
Amt 20, Wirtschaftsförderung
Herrn Messemer
Marktstraße 50
76829 Landau/ Pfalz



je 240 - 29. b.R.
06.02.2009

Regionalbüro Wiesbaden | Projekt-Nummer: 82040
Detlef Wallrabe | Tel.: +49. 611. 3411-3170 | Fax: -3298
detlef.wallrabe@dsk-gmbh.de | SE Wa/MM

Entwicklungsmaßnahme Konversion "Landau Süd" Grundstücksbewirtschaftung und Besitzübergabe/ Honorarvergütung

Sehr geehrter Herr Messemer,

im Treuhändervertrag vom 19.12.2008 wurde gemäß § 14 Abs. 3 Ziff. 33 für die Bewirtschaftung der Kaserne ein Pauschalhonorar in Höhe von 10 % der Mieterträge vereinbart. Zum damaligen Verhandlungszeitpunkt lagen die entsprechenden Mietverträge nicht vor, so dass der DSK keine verbindlichen Angaben zu den Mieterträgen gemacht werden konnten.

Inzwischen liegen die Mietverträge vor. Hiernach betragen die Mieterträge derzeit 14.600 € monatlich. Hieraus leitet sich ein Pauschalhonorar für die Grundstücksbewirtschaftung von monatlich 1.468 € ab, mit dem ein Zeitaufwand von 2 Tagen abgedeckt werden kann. Nach den Gebäudeabbrüchen im 1. Bauabschnitt geht das Pauschalhonorar auf 1.024 € zurück, so dass nur noch 1,5 Tagewerke abgedeckt werden.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Grundstücksbewirtschaftung möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass das vertraglich vereinbarte Pauschalhonorar unter diesen Umständen nicht auskömmlich ist. Nach unseren bisherigen Erfahrungen zu diesem Leistungsbaustein ist von einem Arbeitsaufwand von ca. 6 Tagewerken pro Monat auszugehen – vorausgesetzt, es fallen keine größeren Reparaturarbeiten an. In Anbetracht der zeitaufwändigen Grundstücksbewirtschaftung, den damit verbundenen Kosten sowie den geringen Mieteinnahmen ist daher die Überlegung zu treffen, auf eine Vermietung des Geländes zu verzichten.
?

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH | Frankfurter Straße 39 | 65189 Wiesbaden
Tel: +49. 611. 3411-0 | Fax: +49. 611. 3411-3299 | www.dsk-gmbh.de | info@dsk-gmbh.de

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Marc Weinstock

Geschäftsführung: Karl-Heinz Frings | Dr. Frank Hanser

Sitz der Gesellschaft: 65189 Wiesbaden | Handelsregister Amtsgericht Wiesbaden | HRB 20755 | UST-ID-Nr. DE 114112974

Bankverbindung: HSH Nordbank AG | Konto 1 000 333 789 | BLZ 210 500 00

Des Weiteren ist zu überdenken, ob das Gelände bis auf die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude freigeräumt werden sollte. Damit wäre erreicht, dass das Gelände einen einladenden und damit vermarktungsfähigen Charakter erhält.

Notierung
S. 10

Diese Lösungsansätze wurden bereits im Vorfeld mit Herrn Traub vom Liegenschaftsamt eingehend erörtert. Herr Traub hat uns hierzu seine Unterstützung zugesagt.

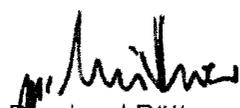
Die bisher im Rahmen der Besitzübergabe von der DSK erbrachten bzw. noch zu erbringenden Leistungen – hierzu gehören insbesondere die Ausschreibung und Vergabe von Reparaturarbeiten an den Dächern bzw. an den Eingangstüren und Schlössern der zu erhaltenden Gebäude, die Anlegung einer Mietdatei, der abschluss von Versicherungen, die Ausschreibung und Vergabe der Grundstücksbewachung und verschiedenes Anderes – sind nach unserer Auffassung honorarmäßig nicht der Grundstücksbewirtschaftung zuzurechnen, Es handelt sich hierbei um einmalige Leistungen im Zusammenhang mit der Besitzübergabe. Wir sind daher der Auffassung, dass diese Leistungen nach Zeitaufwand abzurechnen sind. Für den Monat Januar 2009 sind bereits hierfür 14,0 Tagewerke angefallen.

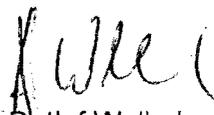
Da noch die Vergabe und Abwicklung der Sicherungsmaßnahmen aussteht, ist davon auszugehen, dass in den beiden folgenden Monaten noch ca. 20 Tagewerke anfallen.

Sehr geehrter Herr Messemer, wir hoffen, dass unsere Lösung zur Grundstücksbewirtschaftung sowie das Vergütungsangebot Ihre Zustimmung findet. Gerne würden wir die Thematik mit Ihnen gemeinsam persönlich erörtern.

Mit freundlichen Grüßen

DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH


Bernhard Büttner


Detlef Wallrabe

- D:
- Stadtverwaltung Landau
 - Amt 60 - Frau Denzer, Königstraße 21, 76829 Landau/Pfalz
 - Amt 23 - Herrn Traub, Marktstr. 50, 76829 Landau/Pfalz

Dulage 4 b)

Stadt Landau in der Pfalz



Stadtverwaltung

Stadtverwaltung 76825 Landau in der Pfalz

Amt/Abteilung	Kämmereiabteilung
Dienstgebäude	Marktstraße 50
Zimmer	115
Email	daniela.radtke@landau.de
Telefon 0 63 41 / 13 -	247
Telefax 0 63 41 / 13 -	88247
Ihre Nachricht	26.03.2009
Ihr Zeichen	SE Wa/MM
Unser Zeichen	240/
Ansprechpartner(in)	Frau Radtke
Datum	16. April 2009

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbH
Herrn Wallrabe
Frankfurter Straße 39
65189 Wiesbaden

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“ DSK-Honorar

Sehr geehrter Herr Wallrabe,

vielen Dank für die erläuternden Ausführungen in Ihrem Schreiben vom 26. März 2009.

Wie bereits mit Schreiben vom 11. März 2009 mitgeteilt sind wir damit einverstanden, die anfallenden Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Besitzübergabe wie nachfolgend dargestellt gesondert zu vergüten, soweit diese erforderlich sind.

Der Entwicklungsträgervertrag enthält verschiedene Pauschalpositionen. Von daher vertreten wir nach wie vor die Auffassung, dass im Rahmen von Pauschalen nach oben oder auch nach unten abweichender tatsächlicher Aufwand systemimmanent und von daher grundsätzlich zu akzeptieren ist. Ansonsten wären wir gezwungen, die anderen Pauschalen ebenfalls einer individuellen Überprüfung zu unterziehen, was durch die Vereinbarung ja gerade vermieden werden sollte. Vielmehr dienen Pauschalen dazu, einerseits die entstehenden Honorare besser greifen zu können und sie sollen zugleich die Abrechnung erleichtern.

Ihrer Aufstellung des Aufwandes im Zusammenhang mit der Besitzübergabe können wir grundsätzlich zustimmen. Allerdings zählen unseres Erachtens Tätigkeiten wie Anfragen, Bearbeitung und Information von Mietinteressenten, Mieter- und Besucheranfragen, Zahlungen, Buchungen von Mieteingängen sowie das Abschließen von neuen Mietverträgen zu den Aufgaben der laufenden Grundstücksbewirtschaftung und sind deshalb nicht dem Besitzübergang zuzurechnen. Deshalb vertreten wir die Auffassung und bitten Sie, die Positionen 7, 16, 33 im Monat Januar 2009 und die Positionen 5, 10, 14, 20, 21, 22, und 23 im Monat Februar 2009 (siehe Anlage) zu streichen und uns eine korrigierte Aufstellung zukommen zu lassen.

Telefon 0 63 41 / 13-0
 Anschrift Marktstraße 50, 76829 Landau in der Pfalz
 Postfach 2110 oder 2120, 76811 Landau in der Pfalz
 Banken Sparkasse Südliche Weinstraße in Landau
 BLZ 548 500 10, Konto Nr. 18
 VR Bank Südpfalz BLZ 548 625 00, Konto Nr. 71 41 35

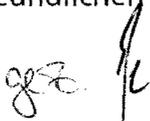
Öffnungszeiten
 Montag bis Mittwoch 8.30 - 12.00 und 14.00 - 16.00 Uhr
 Donnerstag 8.30 - 12.00 und 14.00 - 18.00 Uhr
 Freitag 8.30 - 12.00 Uhr
 E-Mail stadtverwaltung@landau.de
 Internet www.landau.de

Nach unserer Berechnung ergibt sich demnach eine Stundenzahl von 125,25 für den Monat Januar 2009 und eine Stundenzahl von 43 für den Monat Februar 2009. Einschließlich des noch zu erwartenden Arbeitsaufwandes von 3 Tagewerken ergibt dies einen Gesamtaufwand von 193 Arbeitsstunden, den wir im Rahmen des Besitzübergangs bereit sind, zusätzlich und einmalig anzuerkennen.

Wir gehen davon aus, Ihnen hiermit einen akzeptablen Vorschlag unterbreitet zu haben.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.



Martin Messemer

Anlage 5



Stadt **Landau** in der Pfalz
Der Oberbürgermeister

DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Herr Frings / Herr Büttner
Frankfurter Straße 39
65189 Wiesbaden

25. Juni 2009 1200

Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau Süd
Anpassung der Honorarvergütung für die Grundstücksbewirtschaftung

Sehr geehrter Herr Frings,
sehr geehrter Herr Büttner,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 10. Juni 2009. Darin erläutern Sie mir, dass die vereinbarte Vergütungspauschale in Höhe von 10 % der Mieterträge nicht den Aufwand der DSK für die Bewirtschaftung des Kasernenareals deckt.

Sie begründen dies u. a. mit den geringen Mieteinnahmen, was auf die unzureichende Verkehrserschließung und Versorgungsinfrastruktur des Kasernenareals zurückzuführen ist. Auch der hohe Abwicklungsaufwand für die Mietobjekte ist Grund für die nicht ausreichende Pauschalvergütung.

Derzeit ^{reicht} entspricht nach Ihrer Darstellung die vertraglich vereinbarte Pauschale nicht aus, um die Aufgaben der Grundstücksbewirtschaftung erledigen zu können, weil lediglich 2 Tagewerke über die Einnahmen abgedeckt sind.

Unter Bezugnahme auf den in dieser Angelegenheit bereits geführten Schriftwechsel mit meiner Verwaltung und das Wesen von Pauschalvergütungen als Vertragsbestandteile einerseits und unter Würdigung Ihrer durchaus nachvollziehbaren Gründe andererseits bin ich damit einverstanden, ausnahmsweise dem Stadtrat eine Pauschalvergütung von 4 Tagewerken pro Monat auf der Basis des Stundensatzes in

Telefon 0 63 41 / 13 - 1000

Telefax 0 63 41 / 13 - 1009

E-mail oberbuergemeister@landau.de

Anschrift Rathaus

Marktstraße 50, 76829 Landau in der Pfalz

Höhe von 75,00 € beginnend ab September 2009 durch eine Vertragsanpassung vorzuschlagen.

Bitte teilen Sie mir mit, ob Sie hiermit einverstanden sind, damit ich die entsprechende Anpassung des Entwicklungsträgervertrages am 25. August 2009 im Stadtrat als zuständigem Gremium beschließen lassen kann.

Ich hoffe, Ihnen hiermit ein annehmbares Angebot unterbreitet zu haben.

Mit freundlichen Grüßen



Hans-Dieter Schlimmer