

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Postfach 10 30 23, 70026 Stuttgart

Jan Currie
Projektleiter Senior Experte

Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
Telefon 0711 6454-2153
Telefax 0711 6454-2100
jan.currie@lbbw-im.de

Große Kreisstadt Leimen
Herrn Oberbürgermeister
Hans D. Reinwald
Rathausstraße 8
69181 Leimen

Stuttgart, 14.05.2024

Beratungsleistungen bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen für das Gebiet „Ortsmitte Gauangelloch“ in Leimen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Reinwald,

zunächst möchten wir Ihnen nochmals herzlich zur Aufnahme in die Städtebauförderung 2024 gratulieren und uns für die stets freundliche und konstruktive Zusammenarbeit bedanken.

Als nächster Schritt in Richtung Satzungsbeschluss steht die Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das in der Anlage beigefügte Abgrenzungsgebiet an. Parallel können Schritte der konkreten Durchführung erfolgen, wofür wir Ihnen beiliegendes Vertragsangebot zur nahtlosen Verfahrensunterstützung übermitteln möchten.

Wir bieten Ihnen unser umfassendes Leistungsspektrum im bewährten Nachweisverfahren auf der Grundlage aktueller Konditionen an. Unsere Leistungen erbringen wir in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit mit der Stadt zur Erreichung der für Leimen auch in Gauangelloch so wichtigen Sanierungsziele. Dafür stehen Ihnen weiterhin Herr Currie und Herr Dambach gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf die Fortsetzung der "Erfolgsgeschichte Stadterneuerung in Leimen".

Mit freundlichen Grüßen



Martin Riediöser



Markus Lampe

Anlage

Hauptsitz:
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

www.kommunalentwicklung.de
USt-IdNr. DE147816013
Amtsgericht Stuttgart HRB 4830

Geschäftsführung:
Markus Lampe
Martin Riediöser
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Prof. Dr. Alexis von Komorowski

V E R T R A G

über Beratungsleistungen bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen

Zwischen

der Stadt Leimen
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Hans D. Reinwald

- im Folgenden „Stadt“ genannt -

und der

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28, 70191 Stuttgart

vertreten durch die Geschäftsführer
Markus Lampe und Martin Riediöser

- im Folgenden „KE“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Inhaltsverzeichnis

Präambel

- § 1 Auftrag an die KE
- § 2 Allgemeine Vertragspflichten der KE
- § 3 Übertragene Maßnahmen und 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 noch abzugrenzende Erneuerungsgebiet „Ortsmitte Gauangelloch“ in Leimen-Gauangelloch soll zur Behebung städtebaulicher Missstände durch Erneuerungsmaßnahmen neu geordnet werden.

Das vorläufige Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Lageplan abgegrenzt. Die notwendigen Erneuerungsmaßnahmen werden nach Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen im Neuordnungskonzept festgelegt. Für das Untersuchungsgebiet liegt ein Gesamtörtliches Entwicklungskonzept (GEK) und ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK/VU-Stufe 1) vom September 2019 als Grundlage für den zwischenzeitlich bewilligten Aufnahmeantrag in ein Programm der Städtebauförderung vor.

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 LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (kurz: 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 Programmentscheidung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen mit dem Zuwendungsbescheid durch das Regierungspräsidium Karlsruhe vom 30.04.2024.
- (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 städtebaulichen Erneuerung zu verwenden und die gesetzlichen Bestimmungen des Datenschutzes zu beachten.

§ 3

ÜBERTRAGENE MASSNAHMEN UND 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** der städtebaulichen Erneuerung überträgt die Stadt der KE insbesondere folgende Aufgaben ganz oder teilweise, soweit diese zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig sind.

Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB:

Die einzelnen Arbeitsschritte werden nach Abstimmung mit der Stadt durchgeführt. Organisatorische Vorbereitungsschritte wie z. B. das Erstellen der Grundbuchauszüge von Einwohner-Meldelisten, evtl. Schreiben an die Bewohner o. ä. übernimmt die Stadt.

- a) Nach Bedarf ergänzende Bestandsaufnahme im vorgegebenen Untersuchungsgebiet durch Begehung im Hinblick auf Grundstücke, Nutzung, Gebäudezustand.
- b) Befragung der Betroffenen: Haushaltsbefragung, Beurteilung der Gebäude- / Wohnsituation, Einstellung zur Sanierung, Mitwirkungsbereitschaft bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen.
- c) Die Befragung erfolgt mittels Fragebogenaktion, ergänzt durch Einzelbefragung nach Bedarf.
- d) Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.
- e) Auswertung der Erhebungen.
- f) Ergebnisbericht VU mit Beurteilung der Bewohner-/Haushaltsstruktur, Einstellung der Eigentümer, Mieter und Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Untersuchungsbereich zur städtebaulichen Neuordnung; Beurteilung der baulichen Struktur und Darstellung der Mängelschwerpunkte.
- g) Entwicklung und Festlegung des Neuordnungskonzeptes mit den Sanierungszielen für das Untersuchungsgebiet.
- h) Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht.
- i) Vorschlag für die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes und des städtebaulichen Sanierungsverfahrens (umfassendes oder vereinfachtes Verfahren).

(3) Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit

- a) Die Bürger im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen und im späteren Sanierungsgebiet können – über Einzelgespräche bei den Ortsbegehungen hinaus – wie folgt beteiligt werden: Vorbereitung und Durchführung öffentlicher Informations- und Diskussionsveranstaltungen (z. B. vor Beginn der Bestandsaufnahmen und nach Vorlage des Neuordnungskonzeptes), Information der Betroffenen durch Artikel im Amtsblatt, durch kurze Informationsschriften o. ä..
- b) Eine erweiterte Form ist die offene Beteiligung der Bürgerschaft, die über den Kreis der im Gebiet ansässigen Bürger hinausgeht. Formate wie Planungsworkshops, World-Cafés u. ä. werden je nach Aufgaben- und Problemstellung Mittel der Wahl sein.

Der genaue Ablauf und die Verfahren der Bürgerbeteiligung werden mit der Stadt abgestimmt.

- (4) Zur **Durchführung** der städtebaulichen Erneuerung überträgt die Stadt der KE insbesondere folgende Aufgaben ganz oder teilweise, soweit diese zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig sind

Sanierungsdurchführung:

(1)

- 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.

- f) Mitwirkung bei der Veräußerung der neu geordneten und erschlossenen Grundstücke und Rechte entsprechend den von der Stadt genehmigten Bedingungen. Unterstützung der Stadt bei der Vermarktung von Grundstücken in Form von Ausschreibungen, Investorenwettbewerben o.ä..
- g) Teilnahme an Stadtrats- und Ausschusssitzungen sowie Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit.
- h) Mitwirkung bei der Wertermittlung von Grundstücken, Rechten, Entschädigungen und Härteausgleichen.
- i) 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.

(2) 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.

(3) Die KE kann nur mit Zustimmung der Stadt Sonderfachleute beauftragen.

§ 4

VERFAHRENSGRUNDSÄTZE

- (1) Die KE steht der Stadt auf Anforderung oder für fest zugewiesene Aufgaben 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 (5) dieses Vertrags bleibt davon unberührt.
- (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 enge Fühlung zu halten. Diese Stelle sorgt auch für die Koordination mit anderen Dienststellen der Stadt.

Als federführende Stelle der Stadt wird benannt: Herr Bauamtsleiter Holger Gora

Als Ansprechpartner der KE werden benannt:

Herr Jan Currle, Architekt (Planung und Städtebauliche Beratung)

-Projektleiter Senior Experte-

Herr Felix Dambach (Sanierungsrecht und Förderung)

-Projektleiter Experte-

§ 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 AUFWENDUNGSERSATZ

(1) Die KE erhält für ihre Leistungen

- a) gem. § 3 Abs. 2 (Vorbereitende Untersuchungen) eine Vergütung nach Zeitaufwand.
- b) gem. § 3 Abs. 3 (Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit) eine Vergütung nach Zeitaufwand.
- c) gem. § 3 Abs. 4 (Sanierungsdurchführung) eine Vergütung nach Zeitaufwand.

Derzeit gelten folgende Stundensätze:

Geschäftsleitung / Geschäftsbereichsleitung	153,00 €
Regionalbüroleitung / Teamleitung / Senior Experte/in	137,40 €
Projektleitung Experte/in	129,50 €
Projektleitung	121,60 €
Projektsachbearbeitung	95,20 €
Projektassistenz	62,90 €

jeweils zuzüglich 6 % Nebenkosten und der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für den Sekretariatseinsatz werden 15 % der geleisteten Stunden (außer Projektassistenz) angesetzt und mit dem Stundensatz für Projektassistenz berechnet. Die Stundensätze werden entsprechend der Entwicklung des TVöD angepasst.

- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Die fällige Vergütung wird monatlich auf Nachweis abgerechnet unter Angabe von Personen, Stunden und Tätigkeiten.

- (5) 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 Stuttgart.

Stuttgart, 14. Mai 2024

Leimen, den

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH


Martin Riedl


Markus Lampe

Oberbürgermeister Hans D. Reinwald

Anlage
Lageplan Untersuchungsgebiet

