

Bauabwicklungsvertrag

Im Zuge der Errichtung einer Kindertagesstätte am Lübbesmeyer Weg schließen die

Stadt Coesfeld, im Nachgang „Stadt“,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Heinz Öhmann,

und die

DRK Kinderwelt in Coesfeld gGmbH, im Nachgang „Träger“,
vertreten durch die Geschäftsführer Heinz Höing und Hermann Richter
folgenden Vertrag:

Vorbemerkung:

Der Träger ist anerkannter Träger der Jugendhilfe. Nach erfolgter Bedarfsfeststellung durch den Jugendhilfeausschuss der Stadt und Übertragung der Trägerschaft einer neu zu errichtenden Kita auf den Träger wird dieser auf einem ihm von der Stadt im Wege eines Erbbaurechts zur Verfügung gestellten Grundstücks (Teilfläche Spielplatz Lübbesmeyer Weg) eine neue Kindertagesstätte errichten.

Die Investitionsmaßnahme soll nach erfolgter Vorabstimmung mit dem Landesjugendamt entsprechend der „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für Investitionen für zusätzliche Plätze in Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege vom 02.04.2019“ gefördert werden. Es wird ein Zuschuss für Neubau und Ausstattung in Höhe von 30.000 €/Platz für 75 neu zu schaffenden Kita-Plätze beantragt. Der Landesfördersatz beträgt 90 %. Die Stadt übernimmt den Trägeranteil von 10 %.

Dem Träger stehen eigene Mittel für die Finanzierung nach eigenem Bekunden nicht förderfähiger Kosten nicht zur Verfügung, es sei denn, über die Kibiz-Rücklagen für die bereits vom Träger geführten Kindertageseinrichtungen ergäben sich Finanzierungsspielräume. Auch das Risiko einer nicht absehbaren Kostenüberschreitung kann er nicht tragen.

Die Stadt hat als öffentlicher Träger der Jugendhilfe ein hohes Interesse an der Schaffung zusätzlicher Kita-Plätze und ist bereit, – soweit nicht anders finanzierbar - zur Sicherung der Gesamtfinanzierung im unbedingt notwendigen Umfang nicht förderfähige Kosten oder den Förderrahmen überschreitende Kosten zu finanzieren bzw. das Risiko für solche Kosten zu übernehmen. Das setzt aber eine enge Abstimmung und Beteiligung der Stadt im Rahmen der Bauerrichtungsphase voraus.

Dieser Bauabwicklungsvertrag dient dazu, Festlegungen zur Kostenübernahme sowie zu abgestimmten Verfahrens- und Entscheidungsprozessen zu vereinbaren.

§ 1 Planungsstand

In Abstimmung mit der Stadt hat der Träger das Architekturbüro Steinberg & Koeppen mit der Planung, Bauleitung und Bauüberwachung beauftragt.

Die erforderliche Bauleitplanung (Bebauungsplan 17 a Teilbereich I) und Gebäudeplanung ist zwischen Stadt, Träger und Architekten abgestimmt worden. Der Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Der Bauantrag wurde bereits eingereicht.

Für die Beantragung der Landesfördermittel, die ebenfalls in Abstimmung zwischen Stadt und Träger erfolgt, ist vom Architekten eine Kostenberechnung nach DIN 276 mit einem förderfähigen Gesamtvolumen in Höhe von 2.250.830,59 € (Stand: 13.05.2020) erstellt worden. Der Antrag auf Landesförderung soll zügig gestellt werden.

(Für die Antragstellung ist eine baufachliche Stellungnahme erforderlich, die seitens der Stadt bis Anfang September erfolgen wird. Danach steht die förderfähige Gesamtsumme insoweit fest. Nachfolgende Regelungen stehen daher unter dem Vorbehalt einer Änderung aufgrund der baufachlichen Stellungnahme.)

Außerdem enthält die Kostenberechnung nach DIN 276 Aufwendungen für die öffentliche Erschließung in Höhe von 31.500 €, die allerdings nicht förderfähig sind.

§ 2 Finanzierungsregelungen

1.

Die gemäß o.g. Förderrichtlinie für 75 neu zu schaffenden Kita-Plätze erwartete Förderung beträgt insgesamt 2.250.000 €, wovon das Land 90 % (2.025.000 €) und die Stadt 10 % (225.000 €) trägt. Vor Beginn der Baumaßnahme muss der Förderbescheid des Landesjugendamtes vorliegen, aus dem sich der Förderumfang verbindlich ergibt.

Beide Parteien gehen daher davon aus, dass sich das Vorhaben - bis auf die nicht förderfähigen Erschließungskosten (31.500 €) - über die in Aussicht stehenden Fördergelder finanzieren lässt.

Der Träger kann aus den vorhandenen Kibiz-Rücklagen für bisher bereits betriebene Kindertageseinrichtungen einen Betrag in Höhe von bis zu 200.000 € einsetzen, um insoweit nicht förderfähige Kosten oder zusätzliche Kosten zu decken, soweit dies rechtlich, insbesondere in Bezug auf die Übertragbarkeit von Kibiz-Rücklagemitteln auf unterschiedliche Objekte, zulässig ist.

2.

Der o.g. Gesamtbetrag lt. Kostenberechnung DIN 276, erhöht um den Anteil, der vom Träger mit Rücklagemitteln übernommen werden kann (s.o.) und reduziert um die Erschließungskosten, die Kosten der Grundbucheintragung, die Notarkosten, die

Grunderwerbssteuern und die Vermessungskosten, die allesamt vom Träger übernommen werden, wird einvernehmlich als Kostenobergrenze festgelegt, die – wenn städtische Gelder erforderlich werden - nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Abwicklungsbeauftragten der Stadt überschritten werden darf.

Sollten sich im weiteren Verlaufe der Baumaßnahme, etwa im Rahmen der erzielten Ausschreibungsergebnisse oder im weiteren Bauablauf jedoch eine Überschreitung der Kostenobergrenze nicht vermeiden lassen, entstünde das Erfordernis einer Nachfinanzierung, um die Gesamtfinanzierung der Maßnahme nicht zu gefährden.

Die Stadt erklärt sich insoweit grundsätzlich bereit, unbedingt notwendige Zusatzkosten, die zur Überschreitung der Kostenobergrenze führen, zu tragen. Dazu gehört auch, dass die Stadt das Risiko von heute nicht absehbaren und unabwendbaren Kostenüberschreitungen übernimmt.

Voraussetzung ist aber, dass der Stadt umfangreiche Informations- und Mitbestimmungsrechte eingeräumt werden, die sie in die Lage versetzen, frühzeitig und angemessen mit vertretbaren Standardsenkungen oder Programmreduzierungen auf Kostenentwicklungen reagieren zu können. Dazu werden in § 3 notwendige Regelungen getroffen.

3.

Der Träger verantwortet die Einhaltung der Bedingungen des Förderbescheides und aller im Rahmen der Förderung zu beachtenden Nebenbestimmungen.

§ 3 Weitere Planung und Abstimmungserfordernisse

1.

Die Stadt bestimmt zur Begleitung der Baumaßnahme und Wahrnehmung der städtischen Interessen einen Abwicklungsbeauftragten, mit dem die weiteren Planungen, anzusetzende Standards und auftretende kostenbeeinträchtigende Problemstellungen frühzeitig abzustimmen sind.

2.

Über die Ausführungsplanung einschließlich der Detailplanung ist der Abwicklungsbeauftragte rechtzeitig zu informieren. Änderungen im Vergleich zum vorherigen Planungsstand, die zusätzliche Kosten erzeugen können, bedürfen der Zustimmung des Abwicklungsbeauftragten.

3.

Insbesondere bei der Ausgestaltung der Leistungsverzeichnisse ist auf eine wirtschaftliche und kostengünstige Gestaltung zu achten.

Vor Durchführung des Submissionsverfahrens sind daher alle Leistungsverzeichnisse im Entwurf mit dem Abwicklungsbeauftragten hinsichtlich der Notwendigkeit und Angemessenheit der angelegten Standards einvernehmlich abzustimmen. Sie bedürften der vorherigen schriftlichen Freigabe durch den Abwicklungsbeauftragten.

4.

Nach Durchführung des überwiegenden Teils der Submissionsverfahren ist anhand der Ausschreibungsergebnisse im Rahmen einer Gesamtbeurteilung unter Beteiligung der Stadt, des Trägers, des Architekten zu erörtern, ob und inwieweit noch Änderungen zur Reduzierung des Kostenumfanges etwa durch Standardsenkungen oder Programmreduzierungen möglich und sinnvoll sind.

Dazu bereitet der Träger bzw. der Architekt eine Gesamtübersicht vor, die in einem dazu anberaumten Gesprächstermin gemeinsam besprochen wird. Eine Einigung ist erforderlich.

Gleiches gilt, soweit sich nach Eingang noch ausstehender Ausschreibungsergebnisse Kostenüberschreitungen ergeben.

5.

Während der gesamten Baumaßnahme hat der Träger bzw. dessen Architekt für eine bestmögliche Kostentransparenz zu sorgen.

6.

Wenn Umstände oder Ereignisse eintreten, die eine Überschreitung der Kostenobergrenze zur Folge haben können, ist der Abwicklungsbeauftragte vom Träger bzw. dessen Architekt unverzüglich zu informieren.

Es ist zunächst zu prüfen, ob Mehrkosten an einer Stelle durch Reduzierungen von Flächen, Leistungen oder Standards kompensiert werden können.

Sollten zur Erstellung der Kindertageseinrichtung zusätzliche Leistungen unabdingbar erforderlich sein oder eine Kostenüberschreitung trotz Prüfung von Reduzierungen unvermeidbar sein, ist in Abstimmung mit der Stadt vor Beauftragung eine einvernehmliche Lösung über die Ausführung und die Finanzierung zu finden.

Vor einer städtischen Finanzierungsbeteiligung sind alle Einsparmöglichkeiten zu prüfen. Das kann sich auch auf Einrichtungs-, Ausstattungs- oder Außenspielgeräte beziehen und eine Umschichtung von kalkulierten Ausstattungsfinanzmitteln in Baumaßnahmen zur Folge haben.

7.

Beide Parteien sind bemüht, die sich im Verlaufe der Maßnahme eröffnenden Einsparpotentiale zu nutzen, um den kalkulierten Gesamtaufwand nicht zu überschreiten und eine städtische Zusatzfinanzierung weitestmöglich zu reduzieren bzw. zu vermeiden.

Wird die Kostenobergrenze insbesondere aufgrund von Einsparungen bei der Ausschreibung, Vergabe, Abwicklung oder Abrechnung der Maßnahmen am Ende nicht erreicht und entstehen insoweit Einsparungen, die nicht für Mehrausgaben verbraucht werden, kann der Träger den Einsatz der Kibiz-Rücklagenmittel in gleicher Höhe reduzieren. Ergibt sich, dass Kibiz-Rücklagemittel nicht beansprucht werden und sind weiterhin Einsparungen zum Gesamtkostenrahmen zu verzeichnen sind, wird geprüft, ob und inwieweit Aufwendungen im Zusammenhang mit und im Umfeld der Baumaßnahme noch vom Träger übernommen werden können, um die Fördermittel bestmöglich auszuschöpfen.

§ 4 Verwendung städtischer Zusatzmittel

1.

Wenn und soweit eine städtische Zusatzfinanzierung trotz aller Einsparbemühungen nicht vermeidbar sein sollte, ist zu beachten, dass von der Stadt zunächst die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssen. Wenn zusätzliche Finanzmittel von der Stadt bereitgestellt werden, ist deren Verwendung vom Träger nachzuweisen.

2.

Die Gewährung des städtischen Zuschusses ist zweckgebunden. Er darf nur für die vorgesehene Maßnahme verwendet werden. Werden die Zuschussmittel nicht ihrem Zweck entsprechend verwendet, sind sie in voller Höhe zurückzuzahlen und mit 2% jährlich über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

3.

Die Stadt hat das Recht, das Bauvorhaben jederzeit selbst oder durch Beauftragte zu besichtigen und bautechnische und bauordnungsrechtliche Prüfungen vorzunehmen. Sie ist zudem berechtigt, selbst oder durch Beauftragte jederzeit Einblick in die bautechnischen und kaufmännischen Unterlagen, die das Bauvorhaben betreffen, zu nehmen.

§ 5 Verfahren bei Uneinigkeit

1.

Sollten sich die Parteien, insbesondere der Architekt und der Abwicklungsbeauftragte, über die Durchführung von Maßnahmen im Laufe der Maßnahme oder bei wichtigen Bauabschnitten hinsichtlich der Beurteilung wichtiger Fragen nicht einigen können, wird die fachliche Meinung eines unabhängigen Fachplaners bzw. Sachverständigen eingeholt, sobald eine Partei dies wünscht. Die Parteien einigen sich vorab auf einen von der IHK in Münster zu bestellenden Sachverständigen. Die fachliche Aussage des Sachverständigen soll ausschlaggebend sein.

2.

Die Kosten für die Inanspruchnahme des Sachverständigen sollen gering gehalten werden und werden hälftig zwischen den Parteien geteilt.

§ 6 Schlussbestimmungen

1.

Ist ein Teil dieses Vertrages ungültig, so berührt dies nicht die Gültigkeit des gesamten Vertragswerkes. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine andere, der unwirksamen möglichst nahekommenden Regelung zu ersetzen.

2.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Coesfeld.

3.
Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Für die Stadt Coesfeld
Coesfeld,

(Heinz Öhmann)

Für die DRK Kinderwelt in Coesfeld gGmbH
Coesfeld,

(Heinz Höing)

(Hermann Richter)