

Vorlage: Fachbereich III/880.66/2018

Gemeindevertretung

zur 13. Sitzung
am 01.03.2018

Betreff: Verlängerung des Treuhand- und Betreuungsvertrages vom 17.07.2015 für die Entwicklung des Baugebietes „Roßdorf-Ost“

Anlage: Entwurf des 1. Nachtrages zum Treuhand- und Betreuungsvertrag vom 17.07.2015

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

1. Die Laufzeit des mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE), Stuttgart, bestehenden Treuhand- und Betreuungsvertrages vom 17.07.2015 für die Entwicklung des Baugebietes „Roßdorf-Ost“ wird ab 18.01.2018 bis zum 31.12.2022 verlängert.
2. Die Vergütung des Treuhänders gemäß § 13, Leistungsbereiche I a) und f), des Treuhand- und Betreuungsvertrages vom 17.07.2015 erfolgt ab dem 18.01.2018 als Aufwandshonorar auf der Basis der jeweils gültigen Stundensätze der KE inkl. Sekretariats- und Projektsachbearbeitungszuschlag berechnet. Basis ist das Jahr 2017 mit netto 123,60 € inkl NK. Der KE-Honoraransatz ist an die Entwicklung des TVÖD gekoppelt. Der geleistete Stundenaufwand wird quartalsweise belegt und abgerechnet. Sollte sich eine Überschreitung des geschätzten Aufwandes abzeichnen, unterrichtet die KE die Gemeinde Roßdorf rechtzeitig darüber.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, mit der KE den im Entwurf beiliegenden 1. Nachtrag zum Treuhand- und Betreuungsvertrag vom 17.07.2015 abzuschließen.
4. Die gleichzeitig mit Schreiben vom 30.11.2017 von der KE angeforderten Mehraufwendungen für Leistungen für die Zeit vom Juli 2015 bis Oktober 2017 von 182,5 Stunden mit einem Mehrhonorar von 21.078,66 € sind mit den vertraglich vereinbarten pauschalen Vergütungen abgegolten.

Begründung:

Für die Entwicklung des Baugebietes „Roßdorf-Ost“ wurde mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) am 17.07.2015 ein Treuhand- und Betreuungsvertrag abgeschlossen.


Beim Abschluss des Vertrages ist man davon ausgegangen, dass eine ungestörte Baulandentwicklungsphase und eine zügige Bodenordnung erfolgen werde. Es war beabsichtigt, die Erschließung und die Vermarktung der Grundstücksflächen innerhalb von zweieinhalb Jahren abzuschließen. Durch zeitliche Verzögerungen u.a. mit Hessen-Mobil und den archäologischen Untersuchungen hat sich der Zeitplan verschoben. Die dafür ursprünglich angesetzte Laufzeit von zweieinhalb Jahren endete am 18.01.2018, ohne dass die im Vertrag mit der KE vereinbarten „Werke“ erbracht wurden. Die KE hat daher mit Schreiben vom 30.11.2017 eine Verlängerung des Vertrages beantragt.

Nach der derzeitigen Projektplanung der KE wird sich ein Ende der Erschließungsleistungen nicht vor dem 4. Quartal 2019 ergeben und die Dauer der Vermarktung bis zum Abverkauf aller Grundstücke aktuell bis ca. 2022 erwartet. Die Laufzeit des Treuhand- und Betreuungsvertrages soll daher bis zum 31.12.2022 verlängert werden.

Ferner soll die Vergütung des Treuhänders ab dem 18.01.2018 auf Stundennachweis und nicht wie bisher Pauschal erfolgen.

Die gleichzeitig mit Schreiben vom 30.11.2017 von der KE angeforderten Mehraufwendungen für die Jahre 2015, 2016 und 2017 von 182,5 Stunden mit einem Betrag von 21.078,66 € sind abzulehnen. Die Ablehnung ist damit zu begründen, dass das seinerzeit von der KE kalkulierten Pauschalhonorar, das auch vertraglich vereinbart wurde und nunmehr zu keiner Kostendeckung führte, in das Unternehmerrisiko der KE fällt.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.



Christel Sprößler, Bürgermeisterin

<input type="checkbox"/> einstimmig	dafür	dagegen	Enthaltungen
-------------------------------------	-------	---------	--------------

Entwurf

1. Nachtrag zum
Treuhand- und Betreuungsvertrag
nach § 11 BauGB
vom 17. Juli 2015

Zwischen der

Gemeinde Roßdorf, vertreten durch den Gemeindevorstand,
dieser vertreten durch die Bürgermeisterin und den Ersten Beigeordneten
Erbacher Straße 1, 64380 Roßdorf

- im Folgenden „**Gemeinde**“ genannt-

und der

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fitz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
vertreten durch die Geschäftsführer Jürgen Katz und Martin Riedißer

- im Folgenden „**KE**“ oder „**Treuhänder**“ genannt

wird nachfolge Ergänzungsvereinbarung geschlossen:

0. Vorbemerkung

Der Treuhand- und Betreuungsvertrag nach § 11 BauGB vom 17. Juli 2015, im Folgenden „Grundvertrag“ genannt, geht von einer ungestörten Umsetzung der vertragsgegenständlichen Baulandumlegung aus. Er regelt daher in § 13 (2) *„Sämtliche Honorare sind für eine Projektlaufzeit von 2,5 Jahren berechnet und sind bei Verlängerung der Projektlaufzeit nach objektiven Kriterien entsprechend einvernehmlich anzupassen.“* Da die Projektlaufzeit aufgrund unerwarteter Forderungen aus dem Genehmigungsverfahren und des Bebauungsplanes u.a. mit Planungsmehrungen deutlich verlängert wurde, ist eine Anpassung erforderlich.

I. Verlängerung der Projektlaufzeit

1. Der aktualisierte Projektzeitplan geht von einem Baubeginn im zweiten Quartal 2018 aus. Damit ergibt sich ein Ende der Erschließungsleistungen nicht vor dem 4. Quartal 2019. Die Dauer der Vermarktung wird bis zum Abverkauf aller Grundstücke aktuell bis ca. 2022 erwartet.
2. Die Laufzeit des Grundvertrages verlängert sich gemäß § 13 (2) bis zum 31.12.2022. Damit gelten alle Regelungen, die nicht ausdrücklich durch diesen Nachtrag geändert werden, weiter.

II. Behandlung bisherige Vergütung

1. Die im Grundvertrag nach § 13 I a) und § 13 I f) genannten pauschalen Vergütungen decken alle erbrachten Leistungen für den jeweiligen Aufgabenkreis während der zunächst vereinbarten Laufzeit ab. Insbesondere sind damit auch alle Leistungen abgedeckt, die von den Parteien möglicherweise als Sonderleistungen charakterisiert werden, weil sie über das vereinbarte Werk hinaus erbracht werden, mit den pauschal gewährten Vergütungen abgegolten.
2. Die Vergütungen für Ingenieursleistungen gem. § 13 I b und § 13 I c) wurden bedingt durch Mehrleistungen der Ingenieurbüro bereits gem. HOAI nachgeführt.
3. Die vereinbarten Vergütungen nach § 13 I d) sowie § 13 I e) gelten weiter.

III. Honorierung Vertragsverlängerung

1. Die Vergütung des Treuhänders ab dem 18. Januar 2018 erfolgt entsprechend § 13 des Grundvertrages.
2. Anzupassen sind daher die Leistungsbereiche § 13 I a) und f). Sie werden als Aufwandshonorar auf der Basis der jeweils gültigen Stundensätze der KE inkl. Sekretariats-

und Projektsachbearbeitungszuschlag berechnet. Basis ist das Jahr 2017 mit netto 123,60 € inkl. NK. Der KE-Honorarsatz ist an die Entwicklung des TVÖD gekoppelt; daher entspricht die tatsächliche künftige Veränderung den Abschlüssen des TVÖD.

Zur Kalkulation für die Jahre 2018ff wurde von einer jährlichen Steigerung durch den TVÖD von 2 % gerechnet; dies ergibt:

		Regelung Grundvertrag			geplante Projektleiterstunden							Ergänzungsvereinbarung in € netto inkl. NK (Basis: Stundensätze 2017 = 123,60 €; jährlich + 2 %)					
§ 13, Abs. 1	§ 1 Abs. 1	Leistungsbereich	Honorar-bemessung	Honorar, netto	2018	2019	2020	2021	2022	GESAMT	2018	2019	2020	2021	2022	GESAMT	
											126,07 €	128,59 €	131,17 €	133,79 €	136,47 €		
a)	1	Treuhandhonorar, Einrichten und Führen des Treuhandkontos	pauschal	37.500,00 €	48	48	36	24	9	165	6.052 €	6.173 €	4.722 €	3.211 €	1.228 €	21.385 €	
b)	2	Vorbereitung und Durchführung der Bodenordnung	Gebühr	193.013,20 €	0	0	0	0	0	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
c)	3	Erschließungsplanung	Honorar gem HOAI								- €	- €	- €	- €	- €	- €	
		Ingenieurbauwerke		190.636,00 €	0	0	0	0	0	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
		Verkehrsanlagen		247.345,00 €	0	0	0	0	0	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
d)	4	Vertragsverhandlung	pauschal	18.000,00 €	0	0	0	0	0	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
e)	5	Vermarktung von Baugrundstücken	Erfolgshonorar nach KP							0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
		Gewerbegrundstücke		4,50%	0	0	0	0	0	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
		Wohnbaugrundstücke		3,50%	0	0	0	0	0	0	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
f)	6	Projektkoordination	pauschal	38.000,00 €	180	150	30	0	0	360	22.693 €	19.289 €	3.935 €	- €	- €	45.917 €	
Mehraufwand in Stunden in den Folgejahren					228	198	66	24	9	525	28.745 €	25.462 €	8.657 €	3.211 €	1.228 €	67.303 €	

Aus der geschätzten Stundenzahl und dem genannten Stundensatz ergeben sich voraussichtliche Honorarbudgets für

a. § 13 I a) 21.385 €

b. § 13 I f) 45.917 €

Der geleistete Stundenaufwand wird quartalsweise belegt und abgerechnet. Sollte sich eine Überschreitung des geschätzten Aufwandes abzeichnen, unterrichtet die KE die Gemeinde Roßdorf rechtzeitig vorher.

Roßdorf, den

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

Karlheinz Rück, Erster Beigeordneter

(Dienstsiegel)

Stuttgart, den
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Jürgen Katz

Martin Riedißer

