

Vertrag

über

Leistungen für eine aktivierende Immobilienberatung
durch einen Quartiersarchitekten / eine Quartiersarchitektin
im Förder- und Sanierungsgebiet Nord-Düren

Zwischen

der **Stadt Düren**, Kaiserplatz 2 – 4, 52349 Düren,

vertreten durch

den Bürgermeister Frank Peter Ullrich und

den Technischen Beigeordneten Niels-Christian Schaffert

- im Folgenden „Stadt“ genannt -

und

XXX

vertreten durch

XXX- im Folgenden „Auftragnehmer“ genannt –

wird folgender Vertrag geschlossen:

Vorbemerkungen

Dieser Vertrag basiert auf dem Vergabeverfahren „für einen Quartiersarchitekten / eine Quartiersarchitektin im Sanierungsgebiet Nord-Düren“ (Vgabenummer 2026-000.076-61.1-D).

Der aus der Anlage 1 ersichtliche Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.

Das darin dargestellte Gebiet umfasst das Maßnahmenggebiet zur Umsetzung der Maßnahmen des integrierten Handlungskonzeptes Nord-Düren.

Für das Gebiet und das Musterhaus liegen folgende für den Sanierungsprozess relevante Unterlagen und Beschlüsse vor, die dem Auftragnehmer vorliegen und als Handlungsgrundlage dienen:

1. Integriertes Handlungskonzept Problemimmobilien Nord-Düren (IHaKo)
2. Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsverdachtsgebiet Nord-Düren
3. Satzung über das Sanierungsgebiet Nord-Düren mit Plan zum Geltungsbereich
4. Rahmenplanung mit städtebaulicher Konzeption für Nord-Düren
5. Begründung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Nord-Düren mit den darin vom Rat beschlossenen und aufgeführten Zielen und Zwecken
6. Richtlinie der Stadt Düren für Förderungen nach dem Fassaden- und Hofprogramm
7. Richtlinie der Stadt Düren für das kommunale Modernisierungsförderprogramm

§ 1 Vertragsgegenstand und Aufgabenbestandteile

1. Die Stadt beauftragt den Auftragnehmer mit der Abwicklung des in den Vorbemerkungen beschriebenen Projektes in Kooperation mit der Stadt.

Dazu gehören insbesondere folgende Auftragsbestandteile, die in der Leistungsbeschreibung der Vergabeunterlagen zu dem in den Vorbemerkungen genannten Vergabeverfahren näher beschrieben werden:

Baustein 1 - Aktivierende Immobilienberatung

Beratung zu privaten Bauvorhaben (Besichtigung, grobe Bestandserfassung und Kalkulation empfohlener/erforderlicher Maßnahmen, energetische Beratung, Fördermittelberatung zu Hof- und Fassaden-programm / Modernisierung / energetische Maßnahmen /Instandsetzung, etc.

Baustein 2 - Fördermittel-Management

Abschluss von Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen, Unterstützung bei Antragstellung und Verwendungsnachweis für Modernisierungsförderung und Hof-/Fassadenprogramm, Weitervermittlung an sonstige Fördermittelgeber (z.B. Sozialer Wohnungsbau, energetische Sanierung, Barrierefreies Bauen, sonstige Mittel, KfW)

Baustein 3 - Infoveranstaltungen und Werbung

Entwicklung, Bewerbung und Durchführung von Informationsveranstaltungen, Börsen bzw. Foren, u.a. in Zusammenhang mit dem Musterhaus, inkl. Erstellung von Infomaterialien (z.B. Video-Tutorials, Broschüren) (hierfür ergänzt nach Absprache durch separates Budget Öffentlichkeitsarbeit) und allgemeine Entwicklung von Werbematerialien

Baustein 5 - Kommunikation

Verwaltungsinterne Abstimmungen über Fortschritt Objektbearbeitung, Strategieanpassung (Jour Fixe, monatlich) Kooperation mit Sanierungsstelle und sonstigen Akteuren

Baustein 6 - Musterhaus

Beratung und Mitwirkung bei der Einrichtung des Quartierarchitekturbüros im Musterhaus

Baustein 7 - Dokumentation

Dokumentation der Beratungsgespräche und Verwaltung der Unterlagen der Förderantragbearbeitung

2. Generell wird bestimmt, dass die Arbeit zwischen der Stadt und dem Auftragnehmer so aufgeteilt werden, dass die Stadt dem Auftragnehmer in regelmäßigen Jour Fixe die Zuständigkeiten für die Einzelmaßnahmen nach Abstimmung im Rahmen des Auftrages zuteilt und den Zahlungsverkehr nach Rechnungsprüfung durch den Auftragnehmer sicherstellt. Grundlage für die Bearbeitung der Aufgaben ist ein projekt- und objektbezogener strategischer Arbeitsplan, der mit Auftragserteilung gemeinsam erstellt und regelmäßig mindestens jährlich inklusive einer Status quo Bestimmung mit Ressourcen- und Effektanalyse von Auftragnehmer und Stadt fortgeschrieben wird.
3. Die Grundlagen für den übertragenen Auftrag sind die in den Vorbemerkungen genannten Pläne und Unterlagen. Die Stadt behält sich ausdrücklich vor, die Grundlagen nicht nur zu ergänzen, sondern auch zu ändern.
4. Hoheitliche Befugnisse der Stadt werden durch diesen Vertrag nicht berührt.
5. Für das Vertragsverhältnis sind – soweit nicht anders vereinbart - ergänzend die Bestimmungen des BGB über den Dienstvertrag (§§611 ff.) anzuwenden.
6. Für Arbeiten, die in der Aufgabenbeschreibung unter Ziffer 1 nicht aufgeführt sind, müssen, soweit solche Leistungen an den Auftragnehmer übertragen werden sollen, gesonderte Vertragsnachträge abgeschlossen werden, für die ggf. ein gesondertes Vergabeverfahren erforderlich wird.
7. Der Auftragnehmer kann, soweit in diesem Vertrag für Einzelfälle keine Sonderregelungen getroffen sind, begründet um die Einbeziehung von Sonderfachleuten bitten, die nach Abstimmung mit der Stadt durch diese beauftragt werden. Die dadurch anfallenden Vergütungen hat die Stadt neben den Vergütungsansprüchen des Auftragnehmers nach § 7 dieses Vertrages zu tragen. Handelt es sich um einen Austausch eines Unterauftragnehmers der Auftragnehmer, kann dies nur mit Zustimmung mit der Stadt erfolgen. Hier hat der Auftragnehmer nachzuweisen, dass die Qualifikationen vorhanden sind.
8. Der Stadt steht das ausdrückliche Recht zu, bei der Erfüllung dieses Vertrages dem Auftragnehmer und den von ihm Beauftragten Weisungen im Einzelfall zu erteilen. Bei der Erteilung von Unteraufträgen hat der Auftragnehmer darauf zu achten, dass in den entsprechenden Verträgen dieses kommunale Weisungsrecht ausdrücklich vorbehalten wird.

§ 2 Allgemeine Vertragspflichten des Auftragnehmers

1. Aufgabe des Auftragnehmers ist es, die Stadt bei den ihr obliegenden Aufgaben des Quartierarchitekturbüros zu unterstützen sowie die ihr übertragenen Maßnahmen fristgerecht durchzuführen.
2. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die ihm übertragenen Aufgaben in enger Abstimmung mit der Stadt abzuwickeln. Insbesondere sind der Umfang und der zeitliche Ablauf der einzelnen, von dem Auftragnehmer durchzuführenden Maßnahmen mit der Stadt abzustimmen. Steuerungsinstrument sind die in § 1 des Vertrags genannten regelmäßigen Jour fixe sowie die mindestens jährlich aufgestellten Arbeitspläne.
3. Der Auftragnehmer darf die ihm übertragenen Aufgaben, soweit keine sondervertraglichen Regelungen in Einzelfällen vereinbart werden, nur mit Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragen.
4. Die Vergabe von Leistungen und Lieferungen hat im Einvernehmen mit der Stadt zu erfolgen.
5. Die Vergaberechtsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung u.a. die kommunalen Vergabegrundsätze nach § 26 Kommunalhaushaltsverordnung NRW, die VOB, die UVgO -soweit relevant-, das GWB, die VgV und die EU-VOB sowie die städtische Vergabeordnung sind einzuhalten.

§ 3 Verfahrensgrundsätze

1. Der Auftragnehmer hat die ihm übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen. Er hat das geltende Recht und 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 und erforderliche Beschlüsse rechtzeitig anzufordern.
2. Er handelt dabei im Namen und auf Rechnung der Stadt.
3. Der Auftragnehmer hat die übernommenen Einzelmaßnahmen nach § 1 in zeitlicher Hinsicht erst dann durchzuführen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind bzw. Förderzusagen vorliegen.
4. Der Stadt steht das Recht zu, durch rechtzeitige schriftliche Mitteilung an den Auftragnehmer sich die Durchführung von Einzelmaßnahmen nach § 1 bzw. Arten oder Gruppen von Maßnahmen zur Eigendurchführung vorzubehalten. Der Gesamtauftrag muss wirtschaftlich durchführbar bleiben und darf nicht unzumutbar erschwert werden.
5. Der Auftragnehmer wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die er von der Stadt oder von Dritten erhält und die er bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt, mit der gebotenen Vertraulichkeit und unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Vorschriften behandeln und nur mit Zustimmung der Stadt an Dritte weitergeben.

§ 4 Auskunftspflicht des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer hat die Stadt über den jeweiligen Stand der einzelnen Maßnahmen im Sinne des § 1 frühzeitig zu unterrichten, von sich aus alle Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung rechtzeitig an die Stadt heranzutragen, der Stadt auch sonst jede erbetene Auskunft zu erteilen und jederzeit Einsicht in ihre Unterlagen und Akten zu gewähren, die mit den Maßnahmen im Zusammenhang stehen. Durch den laufenden Austausch von Vermerken über die wesentlichen Ergebnisse von Maßnahmen haben sich beide Vertragsparteien zeitaktuell zu informieren. Soweit die Rechtsaufsichtsbehörde, das Rechnungsprüfungsamt (oder die Rechnungsprüfung des Fördermittelgebers) die wirtschaftliche Tätigkeit der Stadt überprüfen bzw. soweit Förderstellen Auskünfte verlangen, ist der Auftragnehmer verpflichtet, die benötigten Auskünfte über seine Tätigkeiten nach Abstimmung mit der Stadt zu erteilen und Einsicht in seine Unterlagen zu gewähren. Der Auftragnehmer hat die Geheimhaltungsvorschriften einzuhalten. Der Auftragnehmer wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die er von der Stadt erhält und die er bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt, mit der gebotenen Vertraulichkeit behandeln und nur mit Zustimmung der Stadt an Dritte weitergeben.

§ 5 Aufgaben und Pflichten der Stadt

I. Allgemeines

Die Stadt wird den Auftragnehmer bei der Durchführung der aktivierenden Immobilienberatung in Nord-Düren nach diesem Vertrag unterstützen und dafür die nach geltendem Recht notwendigen rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen jeweils rechtzeitig schaffen, öffentlich-rechtliche Verträge abschließen und notwendige Gutachten und erforderliche Pläne, Gutachten, Untersuchungen und sonstige Unterlagen rechtzeitig bereitstellen und erforderliche Genehmigungen und Beschlüsse einholen.

Die Stadt wird den Auftragnehmer über alle zur Durchführung der Sanierung eingeleiteten oder einzuleitenden Maßnahmen rechtzeitig unterrichten.

II. Zu den Aufgaben der Stadt gehören insbesondere:

1. die kostenfreie zeitnahe Überlassung der für den Auftragnehmer erforderlichen Unterlagen, soweit dies rechtlich zulässig und tatsächlich möglich ist;
2. die kostenfreie Überlassung von Gutachten und Untersuchungen, die für vorgenannte Maßnahmen von Bedeutung sind und bei der Stadt vorliegen oder durch Erteilung von Sonderaufträgen vergeben wurden;
3. die Unterrichtung über die mit dem Stadtteil zusammenhängenden amtlichen Veröffentlichungen und sonstigen Verlautbarungen.

Die Stadt wird ihre Leistungen so rechtzeitig erbringen und notwendige Beschlüsse so rechtzeitig fassen lassen, dass der Auftragnehmer seine Leistungen zeit- und sachgerecht erbringen kann.

Die Stadt benennt im Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Planung eine ständige Kontaktstelle, welche die Tätigkeiten aller Ämter der Stadt in Bezug auf die Maßnahmendurchführung zu koordinieren hat.

§ 6 Vergütung und Aufwendungsersatz

1. Der Auftragnehmer erhält für seine Leistungen für den Zeitraum der Beauftragung eine Zeitaufwandsvergütung. Grundlage hierfür sind die angebotenen Stundensätze im Angebotsblatt zu dem in den Vorbemerkungen genannten Vergabeverfahren. Die Stundenkontingente stellen die im Zeitpunkt des Vergabeverfahrens geschätzten Zeitaufwände für die einzelnen Teilleistungen gem. § 1 Ziff.1 dar. Mit Begründung können Stundenkontingente im Rahmen des Gesamtauftrags an den tatsächlichen Arbeitsaufwand angepasst werden.
2. Durch die vorgenannte Vergütung sind die allgemeinen Büro-, Unterkunfts- und Reisekosten abgegolten. Fahrtzeiten sind Arbeitszeiten. Nebenkosten können im Angebotsblatt separat kalkuliert werden. Die Miete für anzumietende Büroräume wird anteilig in Rechnung gestellt.
3. Darüber hinaus sind sonstige und außergewöhnliche Nebenkosten durch obige Vergütung nicht abgegolten, so z.B. für die Beschaffung von erforderlichen Planunterlagen (sofern sie nicht von der Stadt bereitgestellt werden können), die Fertigung und Vervielfältigung von Broschüren, Flyern, Werbeanzeigen. Derartige Kosten werden der Stadt gesondert in Rechnung gestellt.
4. Die Vergütungen sind jeweils vierteljährlich mit einem Verwendungsnachweis (Name, Datum, Dauer, Tätigkeiten, Stundensatz) in Rechnung zu stellen.
5. Eine Skontozahlung ist nicht vereinbart.
6. Die Zahlung ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der schriftlichen Anforderung fällig.
7. Für die Ausgabenkontrolle werden die Rechnungen fortlaufend aufaddiert und der Gesamtvertragssumme gegenübergestellt. Ergibt sich zwischen Leistung und Gegenleistung während der Vertragsdauer ein offenes Missverhältnis, so werden sich die Vertragsparteien über eine angemessene Anpassung der vereinbarten Stundenverteilung einigen. Ist die Einigung nicht möglich, so wird dies von beiden Vertragsparteien als wichtiger Grund anerkannt, der zur Kündigung berechtigt.
8. Beauftragt der Auftragnehmer im Einvernehmen mit der Stadt Sonderfachleute (Sachverständige, Altlastenspezialisten, Werbeunternehmen etc.), die nicht im Dienst des Auftragnehmers stehen, gelten die Vergütungsregeln dieses Vertrages nicht, sondern sind gesondert zu vereinbaren, sofern die Beauftragung nicht ohnehin durch die Stadt erfolgt.
9. Die Vergütung von Unterauftragnehmern erfolgt im Innenverhältnis mit dem Auftragnehmer. Hier hat sich der Auftragnehmer an das Mindestlohngesetz zu halten.
10. Sollte im Rahmen der Vergabe zu diesem Vertrag eine Fortsetzung der Beauftragung erfolgen, dürfen im Folgeangebot die Stundensätze in Orientierung an die allgemeine Lohnkostensteigerung angemessen angepasst werden.

§ 7 Haftung und Gewährleistung

1. Die Haftung und Gewährleistung richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nachfolgend nichts anderes vereinbart ist. Der Auftragnehmer ist jedoch berechtigt, der Stadt eigene Haftungs- und Gewährleistungsansprüche gegen Dritte abzutreten. In diesem Fall ist die Stadt verpflichtet, die abgetretenen Ansprüche zu verfolgen. Die Verjährungsfristen sind im Verhältnis zwischen den Vertragsparteien für die Dauer der Verfolgung dieser Ansprüche gehemmt.
2. Der Auftragnehmer kann sich bei Fehlern und Mängeln, für die er haftet oder für die er die Gewährleistungspflicht hat, nicht auf die Sachkunde der Stadt berufen.
3. Der Auftragnehmer bietet Gewähr insoweit, als er dafür einzustehen hat, dass die von ihm zu liefernden Ergebnisse für die Stadt im Rahmen der Verfahrensdurchführung verwertbar sind. Eine Gewährleistung dafür, dass die Umsetzung auf Grund von der Stadt angegebenen tatsächlichen Verhältnisse auch möglich ist, wird ausgeschlossen. Soweit die Stadt von ihrem in § 1 Abs. 8 vorbehaltenem Weisungsrecht Gebrauch macht, hat sie für daraus entstandene Schäden selbst einzustehen, wenn sie trotz Hinweis des Auftragnehmers auf mögliche Schäden auf den Weisungsvollzug besteht.
4. Für Haftungs- und Gewährleistungsansprüche werden folgende Verjährungsfristen vereinbart:
 - 4.1 für Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche aus Werkleistungen oder Geschäftsbesorgungen, soweit es sich um Baumaßnahmen handelt, 5 Jahre, sonst 1 Jahr nach Abnahme bzw. Auftragserfüllung,
 - 4.2 für Ansprüche aus positiver Vertragsverletzung 5 Jahre nach Abnahme.
5. Der Auftragnehmer haftet für sein Verschulden innerhalb des Versicherungsschutzes unbeschränkt, für darüber hinaus gehende Schäden ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt.
6. Der Auftragnehmer ist berechtigt, von der Stadt die Abnahme in sich geschlossener Teilleistungen zu verlangen. Macht sie hiervon Gebrauch, so beginnt die Verjährungsfrist für Ansprüche aus dieser Teilleistung mit deren Abnahme. Festgestellt wird, dass der Auftragnehmer jeweils die Abnahme von kalenderjährlichen Teilleistungen, soweit diese nach dem Zeitbedarf abgerechnet werden, von der Stadt verlangen kann.
7. Der Auftragnehmer überträgt der Stadt räumlich unbeschränkt für die Dauer der gesetzlichen Schutzfrist sämtliche Nutzungsrechte an Werken, die im Rahmen der Arbeiten nach § 1 geschaffen werden, als ausschließliche Nutzungsrechte. Ansonsten sichert der Auftragnehmer zu, dass sämtliche Arbeitsergebnisse, die im Rahmen der Aufträge erstellt werden, frei von Rechten Dritter sind und die ungehinderte ausschließliche Nutzungsrechtsausübung einschließlich der Weiterübertragung durch die Stadt nicht tangiert wird. Mit der unter § 2 genannten Vergütung sind sämtliche Ansprüche des Auftragnehmers abgegolten. Dies gilt auch abschließend für die Nutzungsrechtsübertragung.

§ 8 Inkrafttreten des Vertrags, Vertragsdauer

Der Vertrag tritt ab sofort in Kraft und endet mit Ablauf des 31.12.2028. Er verlängert sich um ein Jahr bis zum Ablauf des 31.12.2029, sofern er nicht drei Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird. Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern keine Kündigungen mit entsprechender Frist ausgesprochen werden. Ein Recht auf Verlängerung besteht nicht.

Der Vertrag wird wirksam an dem Tag, an dem der zweite Vertragspartner den Vertrag gegenzeichnet.

Die Laufzeit des Vertrages ist abhängig von zugrundeliegenden Fördermittelbescheiden bzw. der Gewährung weiterer, sich anschließender Fördermittel sowie den Bestimmungen des öffentlichen Vergaberechts.

§ 9 Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund

1. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden und zwar mit sofortiger Wirkung.
2. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Stadt die Absicht aufgibt, die vorläufig festgelegten Sanierungsziele und –zwecke zu realisieren, die Sanierungsmaßnahme gemäß § 162 BauGB aufgehoben wird bzw. die Sanierungsaktivitäten durch die Stadt eingestellt werden.
3. Ein wichtiger Grund liegt auch vor, wenn die Fortführung des Vertragsverhältnisses für die Stadt unzumutbar geworden ist. Ein solcher Fall kann insbesondere dann eintreten, wenn
 - die für die Arbeit der aktivierenden Immobilienberatung im Rahmen des Förderprojektes zur Verfügung gestellten Fördermittel zurückgenommen werden;
 - der Auftragnehmer wiederholt mit Terminen in Verzug gerät, der Auftraggeber ihm eine Nachfrist gesetzt hat und innerhalb der Nachfrist die Leistungen nicht oder unzureichender Qualität erbracht werden.
4. Die Kündigung aus wichtigem Grund bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Der Grund für die Kündigung soll in dem Kündigungsschreiben genannt werden.
5. Es gelten die Vertragsbedingungen des Landes NRW (Formular 512 EU, vgl. Vergabeunterlagen zu dem in den Vorbemerkungen genannten Vergabeverfahren)

§ 10 Pflichten bei Beendigung des Vertrages

1. Wird der Vertrag von einer Vertragspartei fristlos aus wichtigem Grund gekündigt, so richten sich die Rechtsfolgen der Kündigung nach §§ 626 ff BGB.
2. Der Auftragnehmer hat im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Vertrages alle Unterlagen, Erhebungen, Pläne etc. der Stadt kostenlos zu überlassen und auf Anforderung der Stadt einen Abschlussbericht über die Tätigkeiten, insbesondere die in Bearbeitung befindlichen Aufgaben zu erstellen.

§ 11 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

1. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragsparteien verpflichten sich, im Wege einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
2. Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, verpflichten sich die Vertragsparteien, 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.

§ 12 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Düren. Dieser Vertrag untersteht dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Düren, den

Ort, Datum

Stadt Düren

XXX

In Vertretung

Frank Peter Ullrich
(Bürgermeister)

Niels-Christian Schaffert
(Technischer Beigeordneter)

XXX

Anlagen: Angebotsblatt, Unterlagen des Vergabeprozesses