

Vereinbarung über die Durchführung der Herstellung einer Gemeinbedarfseinrichtung

**hier: Einrichtung eines Qualifizierungs- und Integrationszentrums
im Rahmen der städtebaulichen Maßnahme „Sozialen Stadt Speyer West“**

Zwischen der

Stadt Speyer, Maximilianstraße 100, 67346 Speyer
vertreten durch die Oberbürgermeisterin Stefanie Seiler

und der

GEWO Wohnen GmbH, Landauer Straße 58, 67346 Speyer,
vertreten durch den Geschäftsführer Oliver Hanneder,
als Bauherrin

und der

GEWO Leben gGmbH, Landauer Straße 58, 67346 Speyer,
vertreten durch den Geschäftsführer Oliver Hanneder,
als Projektträgerin

wird folgende Vereinbarung über die Herstellung einer Gemeinbedarfseinrichtung gem. § 146 Abs. 3 i.V.m. § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB abgeschlossen:

Präambel

Im Fördergebiet **Soziale Stadt Speyer-West** soll ein Zentrum als wichtige Gemeinbedarfseinrichtung entstehen, in dem Angebote der beruflichen Qualifizierung und der Integration gebündelt sind. Bisher fehlt ein solches Qualifizierungsangebot, insbesondere für (Langzeit-) Arbeitslose und Alleinerziehende, die in ihrer räumlichen Mobilität sowie ihrer zeitlichen Flexibilität eingeschränkt sind und damit auf ein Angebot in ihrer direkten Wohnumgebung angewiesen sind. Gleichmaßen fehlt es an Orten, an denen Menschen mit Migrationshintergrund ebenso wie Geflüchtete im Quartier integriert werden.

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Bei der Immobilie handelt es sich um das Anwesen Lessingstraße 9-15, Flst. 2520/6 in Speyer. Die Eigentümerin -GEWO Wohnen GmbH- baut das als Gewerbeeinheit vorbereitete Erdgeschoss (EG) im Gebäude 9 gemäß dem beiliegenden Entwurf um. Sie stellt es der Projektträgerin -GEWO Leben gGmbH- als öffentlich zugängliche Gemeinbedarfseinrichtung für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren ab Fertigstellung der Nutzung zur Qualifizierung und zur Deckung des lokalen Bedarfs zur Verfügung.
- (2) Die Stadt Speyer verpflichtet sich, die Umbaumaßnahme nach Maßgabe dieser Vereinbarung durch einen Zuschuss zu fördern. Das Land Rheinland – Pfalz fördert diese Finanzbeteiligung im Rahmen des Stadterneuerungsprogramms „Soziale Stadt“.
- (3) Die GEWO Leben gGmbH ist die Trägerin für die Gemeinbedarfseinrichtung (Projektträgerin) und für deren Betrieb zuständig. Die Projektträgerin verpflichtet sich zum Betrieb der Einrichtung in Form von der Bereitstellung von Gemeinbedarfsangeboten gemäß Konzept unter Beteiligung geeigneter Projektpartner für mindestens 20 Jahre. Sie kooperiert mit geeigneten Projektpartnern, wie z. B. derzeit geplant:
 - GABIS GmbH, Gemeinnützige Arbeitnehmerüberlassung der Beschäftigungsinitiative Speyer
 - VfBB e.V., Verein zur Förderung der beruflichen Bildung
 - DIAG gGmbH, Dienstleistungs-Innovations-Arbeitsvermittlungsgesellschaft
 - Pfalzkrankenhaus für Psychiatrie und Neurologie AdÖR, Gemeindepsychiatrisches Zentrum Vorderpfalz (GPZ)
 - Stadtteilverein Speyer-West e.V.Die teilnehmenden Institutionen bilden gemeinsam mit der Stadt Speyer den Lenkungskreis, der über die inhaltliche Ausrichtung der Gemeinbedarfseinrichtung befindet.
- (4) Das Projekt dient der Umsetzung des Betriebskonzepts gemäß Anlage 3.
- (5) Die flächenmäßige Aufteilung des Objekts erfolgt gemäß der beiliegenden Planung (Anlage 1). Die Baukosten betragen einschließlich der Planungskosten ca. 500.000 €. Die Kosten setzen sich zusammen aus den Baukosten gemäß Anlage 2 und den Planungskosten in Höhe von ca. 25%.

- (6) Die Projektträgerin unterstützt das Gesamtprojekt durch regelmäßige Teilnahme an den Sitzungen des Lenkungskreises.

§ 2 Grundlagen

Der Vereinbarung liegen zugrunde:

- Der Zuwendungsbescheid des Ministeriums des Innern und für Sport vom 06.12.17
- Die VV-LHO und weitere allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBestP) – Teil I/ Anlage 3 zu § 44 Abs.1 VV – LHO, VVStBauE vom 22.03.2011 – Min.Bl. S. 118 vom 12.05.2011
- Der Entwurf gemäß Anlage 1
- Die Kostenschätzung gemäß Anlage 2
- Das Betriebskonzept gemäß Anlage 3
- Der Beschluss des Stadtrates der Stadt Speyer über diesen Vertrag

Die vorstehenden Unterlagen sind Bestandteil dieser Vereinbarung.

§ 3 Kostentragung und Förderung

- (1) Die GEWO Wohnen GmbH erhält von der Stadt zur Umsetzung der Umbaumaßnahmen einen Zuschuss von bis zu 500.000,- € auf die förderfähigen Kosten. Die Kosten setzen sich zusammen aus den Baukosten (gem. Anlage 2) und 25% Planungskosten. Die Stadt behält sich vor, diejenigen Kosten von der Bauherrin oder Projektträgerin zurück zu fordern, die endgültig nicht von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion als förderfähig eingestuft und bereits ausgezahlt wurden.
- (2) Die GEWO Wohnen GmbH versichert, dass sie von anderer Seite keine Zuschüsse, die der Finanzierung der aufgeführten Baumaßnahme dienen, beanspruchen kann.
- (3) Die Stadt Speyer prüft den Kostennachweis der GEWO Wohnen GmbH gemäß den oben stehenden Vertragsgrundlagen (insb. VV-StBauE) und erstattet an diese die Kosten im genannten Rahmen.
- (4) Eine eventuelle Überschreitung der vorkalkulierten Kosten begründet keinen Anspruch auf höhere Förderung. Eventuelle Überzahlungen sind unverzüglich auszugleichen.

Der endgültige Zuschussbetrag wird abschließend von der Stadt Speyer nach Durchführung der Maßnahme und auf Grundlage des von ihr überprüften Schlussverwendungsnachweises festgesetzt.

- (5) Sollte es im Rahmen von Prüfungsbeanstandungen durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion oder des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz zu Rückforderungen und ggf. Zinserhebungen kommen, so behält sich die Stadt Speyer das Recht vor, die betreffenden Kosten von der Bauherrin zurückzufordern.
- (6) Beruht die Berechnung des Zuschussbetrags auf fahrlässig falschen Angaben der GEWO Wohnen GmbH oder deren Beauftragten und kommt die GEWO der Aufforderung der Stadt nicht innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach, ihre Angaben zu berichtigen und eine auf unrichtigen Angaben beruhende Überzahlung zurückzuerstatten, kann die Stadt von der Vereinbarung zurücktreten.

§ 4 Vertragliche Verpflichtungen

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich zum Umbau der Liegenschaft und zur Bereitstellung an die Projektträgerin für mindestens 20 Jahre ab Fertigstellung gemäß diesem Vertrag und den Vorgaben des Lenkungskreises. Beim Umbau sind folgende Bestimmungen zu berücksichtigen:
 - a. Nach Nr. 3.1 ANBest-P besteht für die GEWO Wohnen GmbH insbesondere die Verpflichtung zur Beachtung der geltenden Bestimmungen bei der Vergabe öffentlich geförderter Bauvorhaben, wenn die Zuwendung (Zuschussbetrag) oder bei der Finanzierung durch mehrere Stellen der Gesamtbetrag der Zuwendung mehr als 100.000 Euro beträgt. Hierzu zählen insbesondere bei der Vergabe von Aufträgen für Bauleistungen die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie bei der Vergabe von Aufträgen für Lieferungen und Dienstleistungen die Verdingungsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL). Ferner sind dann auch die Bestimmungen für die bevorzugte Berücksichtigung bestimmter Bewerber bei der Vergabe öffentlicher Aufträge zu beachten.
 - b. Gemäß der Verwaltungsvorschrift „Öffentliches Auftrags- und Beschaffungswesen in Rheinland – Pfalz“ vom 24.04.2014 (MinBl. 2014, S. 48) ist die Vergabe von Bauleistungen an General- und Totalübernehmer nicht zulässig (Ziffer 6.3.1) und die

Auftragsvergabe an General- und Totalunternehmer grundsätzlich nicht zulässig (Ziffer 6.3.2).

- c. Die GEWO Wohnen GmbH hat dafür Sorge zu tragen, dass bei der Durchführung des Vorhabens Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht illegal beschäftigt werden. Werden zur Erfüllung des Verwendungszweckes Aufträge erteilt, erklärt die GEWO Wohnen GmbH, dass sie den Auftragnehmer vertraglich verpflichtet, keine illegal Beschäftigten einzusetzen.
 - d. Die Grundsätze des barrierefreien Bauens sind zu beachten.
 - e. Die Eigentümerin ist für die Dauer der Vertragsbindung verpflichtet, bei Veräußerung des Grundstücks bzw. Übertragung des Grundstücks in sonstiger Weise dem Begünstigten die Rückzahlungsverpflichtung und die übrigen sich aus dieser Durchführungsvereinbarung ergebenden Verpflichtungen aufzuerlegen. Die Übertragung der Durchführungsvereinbarung ist der Stadt innerhalb angemessener Frist anzuzeigen.
 - f. Für die Dauer der Vertragsbindung sind die GEWO Wohnen GmbH und die GEWO Leben gGmbH gegenüber der Stadt, den Aufsichtsbehörden und dem Rechnungshof Rheinland – Pfalz über alle Umstände auskunftspflichtig, die für diese Vereinbarung von Bedeutung sind. Diese Behörden sind berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Unterlagen anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Die GEWO Wohnen GmbH und die GEWO Leben gGmbH haben die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten.
 - g. Die GEWO Wohnen und die GEWO Leben gGmbH verpflichten sich, die im Rahmen dieser Maßnahme getätigten Investitionen ordnungsgemäß zu unterhalten und entstehende Mängel im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung wieder instand zu setzen.
- (2) Die GEWO Leben gGmbH verpflichtet sich zum Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtung in Form von der Bereitstellung von Gemeinbedarfsangeboten gemäß Konzept unter Beteiligung geeigneter Projektpartner für mindestens 20 Jahre. Sie vermietet die Räume in eigener Regie an die durch den Lenkungskreis vorgeschlagenen Personen. Die Raummiete und die zugehörigen Nebenkosten sind durch die Mieter selbst und direkt an die GEWO Leben gGmbH zu zahlen.

- (3) Die GEWO Leben gGmbH verpflichtet sich zur Beibehaltung des Mietzinses für die Räume des Qualifizierungs- und Integrationszentrums von 3,-- € Euro (Kaltmiete) je Quadratmeter über 10 Jahre ab Projektstart. Für den folgenden Zeitraum bis zum Ende des Projektes ist im Falle der Anpassung des Mietzinses eine Gewinnerzielung nicht zulässig. Hierüber ist der Stadt Speyer eine Berechnung und ein Nachweis offenzulegen. Deren Zustimmung ist zur Mieterhöhung erforderlich.
- (4) Die Kosten des eigenen Personals für die Verwaltung der Räume sind von der Projektträgerin selbst zu tragen. Die Parteien vereinbaren, dass die Personalkosten der GEWO Leben gGmbH nicht in jedwelche Leistungen offen oder verdeckt eingerechnet werden.

§ 5 Rücktritt vom Vertrag

- (1) Die Stadt ist berechtigt, aus wichtigem Grund von diesem Vertrag zurückzutreten. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn
- (a) die Voraussetzungen für diesen Vertragsabschluss nachträglich entfallen sind,
 - (b) die Zuwendung durch Täuschung, Drohung oder Bestechung oder durch Angaben erwirkt wurde, die in wesentlicher Beziehung unrichtig oder unvollständig waren,
 - (c) die GEWO Wohnen GmbH und die GEWO Leben gGmbH ihren durch diesen Vertrag begründeten Verpflichtungen nicht nachkommen oder die Fördermittel zweckwidrig verwendet werden.
- (2) Eine zweckwidrige Verwendung liegt auch vor, wenn die Förderung nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet wird.
- (3) Tritt die Stadt vom Vertrag zurück, so ist der Zuschussempfänger verpflichtet, die an ihn ausbezahlten Mittel an die Stadt sofort zurück zu zahlen. Über- und Rückzahlungen sind entsprechend § 44 LHO Teil I/ Anlage 3 (ANBest-P) Nr. 9.4 vom Zeitpunkt der Entstehung mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen. Tritt der Zuschussempfänger vom Vertrag zurück, so verzichtet er auf die Fördermittel und verpflichtet sich, die an ihn bereits ausbezahlten Fördermittel an die Stadt zurück zu zahlen und wie oben geregelt zu verzinsen.

§ 6 Öffentlichkeitsarbeit

Die Stadt Speyer und die Projektträgerin sind berechtigt, über das Projekt in der Öffentlichkeit zu berichten, Projektdaten und Projektergebnisse zu veröffentlichen und die Projekterfahrungen und Projektergebnisse für eigene Aufgaben zu nutzen.

Sämtliche öffentlichen Pressetermine und allgemeine Presseveröffentlichungen sind mit der Stadt Speyer vorab abzustimmen. Die im Fördermittelbescheid angegebenen normierten Schilder und Beschreibungen sind bei Veröffentlichungen jeder Art zu verwenden.

.

§ 7 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Leistungen aus diesem Vertrag ist Speyer.

§ 8 Salvatorische Klausel

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Sollten einzelne Regelungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so versuchen die Parteien, diese einvernehmlich durch gleichwertig anwendbare zu ersetzen.

§ 9 Ausfertigung des Vertrages

Der Vertrag ist in fünf Exemplaren ausgefertigt. Die GEWO Wohnen GmbH, die GEWO Leben gGmbH und die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) erhalten je eine Ausfertigung. Die Stadt erhält zwei Exemplare.

Für die Stadt Speyer
Speyer, den

Für die GEWO Wohnen GmbH
Für die GEWO Leben gGmbH

Oberbürgermeisterin

Geschäftsführer