



---

**über die Projektsteuerung der Planungsleistungen beim Bauvorhaben „Erweiterung  
Kitagebäude“ in Bentwisch**

---

**Präambel**

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.08.2020 hat die Gemeinde Bentwisch entschieden, dass die Umsetzung des Bauvorhabens „Umbau und Erweiterung Kita Zwergenhaus Bentwisch“ durch die Bentwisch GmbH erfolgen soll. Ursächlich dafür war u.a. die Ablehnung des von der Gemeinde beim Landkreis Rostock eingereichten Antrages auf Förderung dieser Baumaßnahme sowie die Nichtinaussichtstellung einer entsprechenden Förderung in den kommenden Jahren. Die Umsetzung der Baumaßnahme sollte eigenständig durch die Bentwisch GmbH und ohne finanzielle Zuschüsse der Gemeinde erfolgen. Die Baugenehmigung vom 06.05.2020 der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Rostock (AZ 03225-19-117) wurde einschließlich der vorliegenden Genehmigungsplanung von der Gemeinde an die Bentwisch GmbH übergeben.

Voraussetzung für eine Umsetzung dieser Baumaßnahme, insbesondere auch für die Sicherstellung von deren Finanzierung durch die Bentwisch GmbH, war die Übernahme des gesamten Kita-Grundstückes (einschließlich der 2 Bestandsgebäude) in das Eigentum der Bentwisch GmbH. Dieses sollte durch einen notariellen Kauf erfolgen. Geplant war, bis Februar 2021 diesen Ankauf zu vollziehen und die Ausführungsplanung für die Baumaßnahme soweit erarbeiten zu lassen, um das notwendige öffentliche Ausschreibungsverfahren für die zu erbringenden Bauleistungen spätestens im März 2021 einleiten zu können.

Zur weiteren Umsetzung des Beschlusses der Gemeindevertretung vom ... 2020 wurden von der Bentwisch GmbH nachfolgenden Maßnahmen veranlasst:

1. Beauftragung eines Sachverständigen mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für die Kita-Grundstücke (einschließlich der 2 Bestandsgebäude); das Gutachten liegt vor und ist auf den 09.11.2020 datiert. Die Kosten dafür betragen 3.346,60 €.
2. Beauftragung eines Sachverständigen mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens; das Gutachten liegt vor und ist auf den ... 2020 datiert. Die Kosten dafür betragen 1.709,84 €.
3. Durchführung einer beschränkten Ausschreibung für Planungsleistungen in den Leistungsphasen 5 und 6 HOAI in den Kostengruppen 300 und 400 und Beauftragung von 2 Planungsbüros mit den entsprechenden Leistungen.  
Der Planungsauftrag für die Leistungsphasen 5 und 6 HOAI in der Kostengruppe 300 wurde an den Architekten Andreas Krüger mit einer Auftragssumme von 96.844,08 € vergeben.  
Der Planungsauftrag für die Leistungsphasen 5 und 6 HOAI in der Kostengruppe 400 wurde an das Ingenieurbüro Sebastian Stephan Gebäudetechnik und Energiemanagement mit einer Auftragssumme von 84.367,26 € vergeben.

4. Erarbeitung eines Finanzierungskonzeptes für das Bauvorhaben und Gespräche mit der Ostseesparkasse Rostock zur Finanzierung des Bauvorhabens.

Im Dezember 2020 wurden der Gemeinde wider Erwarten vom Landkreis Rostock doch noch Fördermittel in Höhe von bis zu 2 Mio. € für die Baumaßnahme in Aussicht gestellt. Da eine Weitergabe der erwarteten finanziellen Mittel von der Gemeinde an die Bentwisch GmbH mittels einer Durchleitvereinbarung nicht zulässig ist, wurden die in der Bentwisch GmbH eingeleiteten Maßnahmen zum Grundstücksankauf und zur Finanzierung der Baumaßnahme zunächst ausgesetzt. Die erteilten Planungsaufträge wurden im Einvernehmen mit der Gemeinde aufrechterhalten.

Am 09.04.2021 erhielt die Gemeinde vom Landkreis Rostock einen Fördermittelbescheid über 1,42 Mio. € für das Bauvorhaben „Umbau und Erweiterung Kita Zwergenhaus Bentwisch“.

Angesichts dieses Umstandes musste die Gemeinde Bentwisch entscheiden, selbst als Bauherr für das vorgenannte Bauvorhaben zu agieren.

**§ 1**

**Vereinbarungsgegenstand**

Vereinbarungsgegenstand für das Vorhaben "Erweiterung Kitagebäude" in Bentwisch ist die Übertragung der Projektsteuerung der Planungsleistungen an die Bentwisch GmbH.

**§ 2**

**Gesamtfinanzierung der Maßnahme**

Die Finanzierung der Maßnahme ergibt sich aus zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Kostenschätzung der Bentwisch GmbH.

**TABELLE**

	Kosten (netto)	MwSt. (19%)	Kosten (brutto)
Objektplanung Gebäude nach HOAI LP 5-6	81.381,58 €	15.462,50 €	96.844,08 €
Objektplanung Gebäude nach HOAI LP 7-8 *	79.056,39 €	15.020,71 €	94.077,10 €
Fachplanung HLS+ELT LP 1-6	72.730,40 €	13.818,78 €	86.549,18 €
Fachplanung HLS+ELT LP 7-8 *	48.971,79 €	9.304,64 €	58.276,43 €
Fachplanung Außenanlagen LP 1-9 *	8.000,00 €	1.520,00 €	9.520,00 €
Verkehrswertgutachten	2.812,27 €	534,33 €	3.346,60 €

## VBE/2848/2021/GBE

<i>Baugrundgutachten</i>	1.436,84 €	273,00 €	1.709,84 €
<b>Zwischensumme</b>	294.389,27 €	55.933,96 €	350.323,23 €
<b>Projektsteuerung der Bentwisch GmbH</b>	<b>29.438,93 €</b>	<b>5.593,40 €</b>	<b>35.032,32 €</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>323.828,19 €</b>	<b>61.527,36 €</b>	<b>385.355,55 €</b>

\* Schätzwert laut HOAI/Kostenrahmen Planer

### **§ 3** **Finanzierung**

Zur Umsetzung des Vorhabens erklärt sich die Gemeinde bereit, der Bentwisch GmbH die finanziellen Mittel entsprechend § 2 zur Verfügung zu stellen.

Die Auszahlung erfolgt ohne Ratenzahlung zum Nachweis mit den gezahlten Rechnungen der Baumaßnahme.

Die Zahlung erfolgt auf das Konto der Bentwisch GmbH.

Zahlungsempfänger	Bentwisch GmbH
Bankinstitut	DKB
Konto	DE52 1203 0000 1020 1659 48
Zahlungsgrund	Projektsteuerung Kita Bentwisch

Die Gemeinde verpflichtet sich, alle der Bentwisch GmbH in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Umbau und Erweiterung Kita Zwergenhaus Bentwisch“ entstandenen Kosten gegen Nachweis zu erstatten. Weiterhin verpflichtet sich die Gemeinde zur Zahlung einer Managementpauschale an die Bentwisch GmbH in Höhe von 10% der nachgewiesenen Fremdkosten.

### **§ 4** **Durchführung der Maßnahme**

Die Erteilung der Aufträge für die Planung erfolgt durch die Bentwisch GmbH. Da die Gemeinde Empfänger von Fördermitteln für diese Maßnahme wird, ist das Vergabegesetz Mecklenburg-Vorpommern in seiner gültigen Fassung anzuwenden, sowie die aktuellen Verwaltungsvorschriften zu beachten (z.B. Wertgrenzenerlass).

### **§ 5** **Pflichten der Bentwisch GmbH**

**Im Interesse eines schnellstmöglichen Baubeginns und eines zügigen Bauablaufes treffen die Gemeinde Bentwisch und die Bentwisch GmbH nachfolgende Vereinbarungen:**

- 1. Die Gemeinde beauftragt die Bentwisch GmbH als Generalübernehmer für alle für das Bauvorhaben notwendigen Planungsleistungen. Auf der Grundlage der bereits erfolgten beschränkten Ausschreibung sichert die Bentwisch GmbH die notwendigen Planungsleistungen für die Leistungsphasen 5, 6, 7 (teilweise) und 8 HOAI ab; ggf. sind dazu mit den bereits beauftragten Architektur- bzw. Ingenieurbüros entsprechende Nachträge zu den vorliegenden Verträgen zu vereinbaren. Die Abrechnung dieser Leistungen erfolgt ausschließlich direkt zwischen der Bentwisch GmbH und den Planungsbüros.*
- 2. Die Bentwisch GmbH stellt der Gemeinde sämtliche Plandokumente für das Bauvorhaben unmittelbar und uneingeschränkt zur freien Verwendung zur Verfügung.*
- 3. Die Bentwisch GmbH unterstützt die Gemeinde bei der Wahrnehmung der Bauherrenfunktion. Sie stellt die vertragsgemäße Erbringung der beauftragten Planungsleistungen sicher und sichert eine kooperative ergebnisorientierte Zusammenarbeit der Planungsbüros mit dem Bauherrn ab. Dazu ist es der Bentwisch GmbH gestattet, an allen Bauberatungen und anderen entsprechenden Erörterungs- und Entscheidungsrunden teilzunehmen. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Bentwisch GmbH in den Verteiler von Protokollen, Bauablaufplänen u.ä. aufzunehmen.*
- 4. Die Bentwisch GmbH unterstützt die Gemeinde bei der Baufeldfreimachung. Sie koordiniert Beräumungsmaßnahmen und führt diese teilweise auch selbst aus.*
- 5. Die Bentwisch GmbH unterstützt die Gemeinde bei der Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit wie u.a. die Ausgestaltung eines Richtfestes, der „Inbetriebnahme“ inkl. der notwendigen Pressearbeit.*

## **§ 6 Ausfertigungen**

*Diese Vereinbarung wird 2-fach ausgefertigt. Die Beteiligten erhalten je eine Ausfertigung.*

## **§ 7 Schlussbestimmungen**

*Zu den vorstehenden Vereinbarungen bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Vertragsänderungen und Vertragsergänzungen bedürfen der Schriftform.*

*Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vereinbarungsparteien sind verpflichtet,*

## VBE/2848/2021/GBE

*anstelle der unwirksamen Bestimmungen andere zu vereinbaren, die dem beabsichtigten rechtlichen und wirtschaftlichen Erfolg möglichst nahekommen. Entsprechendes gilt, wenn sich eine Regelungslücke zu dieser Vereinbarung ergeben sollte.*

*Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung ist Rostock.*

*Bentwisch,*

*Bentwisch,*

---

*Ralf Will  
1. stellvertretender Bürgermeister  
Gemeinde Bentwisch*

---

*Stephan Busekow  
Geschäftsführer  
Bentwisch GmbH*

---

*Dirk Albrecht  
2. stellvertretender Bürgermeister  
Gemeinde Bentwisch*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Verwaltung empfiehlt der Gemeinde Bentwisch die Beauftragung der Bentwisch GmbH für die Projektsteuerung der Planungsleistungen beim Bauvorhaben „Erweiterung Kita Zwergenhaus“ in Bentwisch um die Beauftragung der Planungsleistungen schnellstmöglich fortzuführen.

### **Finanzierung:**

Die Finanzierung der Projektsteuerung und der gestellten Rechnungen in Höhe von ca. 35.032,32 € erfolgen vom Produktkonto 01.36500.7851200 und ist aus jetziger Sicht gesichert.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Bentwisch beschließt die Beauftragung der Bentwisch GmbH für die Projektsteuerung der noch ausstehenden Planungsleistungen beim Bauvorhaben „Erweiterung Kita Zwergenhaus“ in Bentwisch und beauftragt den 1. Stellv. Bürgermeister, Herr Ralf Will, und den 2. Stellv. Bürgermeister, Herr Dirk Albrecht, die Vereinbarung zu unterschreiben. Die Finanzierung der Projektsteuerung in Höhe von 35.032,32 € erfolgt aus dem Produktkonto 01.36500.751200.

Anlage/n

2021-06-15 Vereinbarung Projektsteuerung Kita Bentwisch

