

Kooperationsvertrag Planung und Ausbau eines Altbau-, Beratungs- und Informationszentrum des Landkreises Gießen (ALBIZ)

zwischen dem

Landkreis Gießen,

vertreten durch den Kreisausschuss, vertreten durch Frau Landrätin Anita Schneider

und Frau Erste Kreisbeigeordnete Dr. Christiane Schmahl, Riversplatz 1-9, 35394

Gießen

- im Folgenden „Landkreis“ genannt

und

der Stadt Grünberg,

vertreten durch den Magistrat, vertreten durch Herrn Bürgermeister Frank Ide und Herrn

Ersten Stadtrat Thomas Kreuder, Rabegasse 1, 35305 Grünberg

- im Folgenden „Stadt“ genannt -

- beide im Folgenden „Vertragsparteien“ genannt -

Vorbemerkung:

Das Altbau-Beratungs- und Informationszentrum des Landkreises Gießen (ALBIZ) hat sich der Erhaltung und Belebung der Altortskerne mit ihrer gewachsenen Bausubstanz verschrieben. Hier soll im Rahmen einer bürgernahen und fachkundigen Aufklärung über den Erwerb, Nutzung, Erhaltung und Sanierung denkmalgeschützter Gebäude oder erhaltenswerter Bausubstanz in Teilen durch ehrenamtliche Beratung informiert und Interessierten bei Fragen bezüglich solcher Immobilien geholfen werden.

Damit soll ein Beitrag zum Erhalt bzw. zur Belebung der von Fachwerkhäusern geprägten Dörfer und Altstädte in Mittelhessen geleistet werden.

Die Vertragsparteien beabsichtigen, die Liegenschaft Barfüßergasse 5 in Grünberg für das ALBIZ i.S. einer Gemeinbedarfsnutzung zu sanieren und einzurichten. Die Stadt unterstützt dieses Vorhaben und hat zu diesem Zweck bereits die Liegenschaft erworben (Grundstückskaufvertrag vom 17.12.2015, UR-Nr. 620/2015 des Notars Otto Kratz).

Die Sanierung soll unter anderem durch Städtebaufördermittel, durch Zuschüsse des Landesamtes für Denkmalpflege und durch Mittel des Fördervereins ALBIZ finanziert werden. Geplant ist, dass die Liegenschaft nach Sanierung und Instandsetzung dem Landkreis zur Nutzung überlassen wird. Dies ist in einem gesonderten Vertrag zu regeln.

Der vorliegende Vertrag regelt die Zusammenarbeit der Vertragsparteien zur Sanierung der Liegenschaft, insbesondere die Aufgabenverteilung im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes, die Finanzierung unter Einsatz von öffentlichen Fördermitteln und enthält nähere Bestimmungen zum Verfahrensablauf.

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin der Liegenschaft Barfüßergasse 5 in Grünberg (Flur 5, Flurstück 554/1). Das Grundstück befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt II“. Bei dem aufstehenden Gebäude handelt es sich um einen spätgotischen Ständerbau in stark sanierungsbedürftigem Zustand.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass diese Liegenschaft denkmalgerecht modernisiert und instand gesetzt werden soll. Hierzu sollen ein denkmalkonformes Nutzungs- und Raumkonzept unter Berücksichtigung der barrierefreien bzw. –armen Erschließung (ANLAGE 1) und ein denkmalgerechtes Konzept zur energetischen Ertüchtigung durch einen Energieberater für Baudenkmale (ANLAGE 2) umgesetzt und auch die Freiflächen entsprechend gestaltet werden.

- (3) Die Vertragsparteien vereinbaren die Modernisierung und Instandsetzung der Liegenschaften zur späteren Nutzung als Beratungszentrum des Landkreises. Die hierzu erstellte „Machbarkeitsstudie für ein Pilotprojekt“ der Fa. IBU (Stand: 25.09.2014) wird als ANLAGE 3 diesem Vertrag beigelegt.
- (4) Die Vertragsparteien streben eine Förderung im Rahmen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ an. Die Durchführung des Vorhabens unterliegt insoweit den „Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSE“.

§ 2 Aufgaben

- (1) Die Stadt verpflichtet sich als Grundstückseigentümerin und Bauherrin zur Modernisierung der Liegenschaft Barfußbergasse 5.
- (2) Die Modernisierung und Instandsetzung der Liegenschaft erfolgt in Kooperation zwischen Landkreis und Stadt. Vor diesem Hintergrund überträgt die Stadt dem Landkreis folgende Aufgaben zur Durchführung:
 - a) die Projektsteuerung
 - b) die Ausschreibung und Beauftragung von Architektenleistungen und Bauleitung
 - c) ggfls. die Ausschreibung und Beauftragung von Fachplanungsleistungen
 - d) die Durchführung des Bauantragsverfahrens
 - e) die Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen
 - f) die Abstimmung mit maßgeblichen Fachbehörden
 - g) die fachliche Begleitung des baufachlichen Prüfverfahrens
 - h) Prüfung der Verwendungsnachweise.
- (3) Der Landkreis verpflichtet sich zur Ausführung der unter Abs. 2 aufgeführten Aufgaben für die Stadt. Demnach handelt er hierbei im Namen und für Rechnung der Stadt. Er wird alle Maßnahmen an den Vorgaben der Fördermittelgeber ausrichten, insbesondere die einschlägigen Richtlinien berücksichtigen, um den Erhalt der Förderfähigkeit zu gewährleisten.

- (4) Der Landkreis verpflichtet sich, die ihm übertragenen Aufgaben im Einvernehmen mit der Stadt abzuwickeln.
- (5) Für Belange, welche die Stadt als Eigentümerin betreffen, erfolgen notwendige Anträge, Freigaben usw. mit Unterschrift und Dienstsiegel der Stadt.

§ 3 Verfahren

- (1) Die gemeinsame Durchführung der in § 2 Abs. 2 genannten Aufgaben hat unter Einhaltung des Vergaberechts zu erfolgen. Da es sich bei der Maßnahme um ein gemeindliches Bauvorhaben mit staatlicher Zuwendung von mehr als 250.000 EUR handelt, unterliegt die Maßnahme insbesondere der baufachlichen Prüfung nach Nr. 6 der WV zu § 44 LHO und den baufachlichen Ergänzungsbestimmungen (ZBau) in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Der Landkreis wird im Rahmen der Ausführung der ihm übertragenen Aufgaben die Stadt entsprechend beteiligen und rechtzeitig ihr Einvernehmen in grundsätzlichen Angelegenheiten einholen. Die Stadt verpflichtet sich zur entsprechenden Mitwirkung.

§ 4 Finanzierung

- (1) Die Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung der Liegenschaft betragen nach vorläufiger Schätzung der in § 1 Abs. 3 genannten Machbarkeitsstudie 510.000 EUR.
Die Fortschreibung der Kostenschätzung bzw. die Kostenberechnung erfolgt im Zuge der Objektplanung durch den bauleitenden Architekten. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur jederzeitigen Information über die sich abzeichnende Kostenentwicklung.
- (2) Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt durch von der Stadt bereitgestellte Mittel der Städtebauförderung (Bundes- und Landesmittel sowie Eigenmittel der Stadt), des Landesamtes für Denkmalpflege, des Fördervereins ALBIZ und durch Mittel des Landkreises zur Komplementärfinanzierung in Höhe von insgesamt maximal 100.000 EUR.

(3) Die Stadt verpflichtet sich, in ihrer Funktion als Bauherrin entsprechende Fördermittel zu beantragen und den förderungsfähigen Anteil der Kosten zu ermitteln.

Der Landkreis verpflichtet sich, die Stadt hierbei zu unterstützen.

Die Stadt hat bereits im Rahmen der jährlichen Fördermittelanträge zum Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ eine Fördersumme in Höhe von 450.000 EUR angemeldet.

Die Stadt ist berechtigt, Städtebauförderungsmittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für die Kosten der Modernisierung einzusetzen, soweit diese nicht aus anderen Mitteln finanziert werden können.

§ 5 Zahlungsabwicklung

(1) Der Landkreis verpflichtet sich, die im Rahmen der Modernisierungsdurchführung eingehenden Rechnungen – über die Bauleitung – zu prüfen, ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit zu bestätigen und der Stadt oder einem von ihr beauftragten Sanierungsträger zur Anweisung vorzulegen.

(2) Die Zahlung der Rechnungen erfolgt aus dem Treuhandkonto der Städtebauförderungsmaßnahme Städtebaulicher Denkmalschutz Sanierungsgebiet „Innenstadt II“ (geführt bei der Sparkasse Grünberg, IBAN: DE32 5135 1526 0000 0451 20).

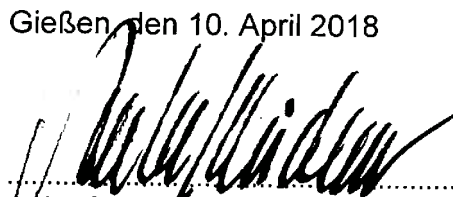
§ 6 Vertragslaufzeit


Die Laufzeit dieses Vertrages richtet sich nach der Maßnahme der Sanierung und Einrichtung des ALBIZ. Sobald die Maßnahme beendet ist, endet auch dieser Vertrag, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

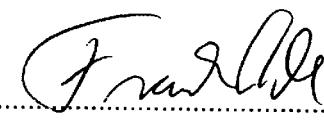
§ 7 Schlussbestimmungen

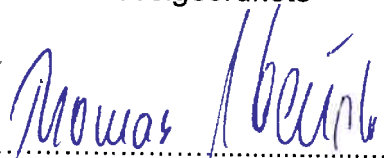
- (1) Erweist sich eine Bestimmung dieser Vereinbarung als unwirksam, so lässt dieses die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen Klausel gilt zwischen den Beteiligten eine solche rechtswirksame Klausel als vereinbart, die in rechtlich zulässiger Weise wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Partner mit der unwirksamen Klausel bezweckt haben. Die Partner sind einander verpflichtet, auf Verlangen den Inhalt einer solchen Ersatzklausel zu bestätigen.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen der Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dieses gilt auch für die Aufhebung der vereinbarten Schriftform.

Gießen, den 10. April 2018


.....
Anita Schneider
Landrätin


.....
Dr. Christiane Schmahl
Erste Kreisbeigeordnete


.....
Frank Ide, Bürgermeister


.....
Thomas Kreuder, Erster Stadtrat

Anlagen:

- ANLAGE 1 - Denkmalkonformes Nutzungs- und Raumkonzept unter Berücksichtigung der barrierefreien bzw. -armen Erschließung
ANLAGE 2 - Denkmalgerechtes Konzept zur energetischen Ertüchtigung
ANLAGE 3 - „Machbarkeitsstudie für ein Pilotprojekt“ der Fa. IBU (Stand: 25.9.2014)

ANLAGE 1

Denkmalkonformes Nutzungs- und Raumkonzept unter Berücksichtigung der barrierefreien bzw. –armen Erschließung und Zugänglichkeit

für die Beratungsstelle ALBIZ in der Liegenschaft Barfußergasse 5 in Grünberg

Eckpunkte

- (1) Die Beratungsstelle ALBIZ soll Vorbildfunktion für eine zeitgemäße denkmalgerechte Sanierung erfüllen. Daher wird auch die barrierefreie bzw. –arme Erschließung und Zugänglichkeit für Besucher der Beratungsstelle angestrebt.
- (2) Die barrierefreie bzw. –arme Erschließung und Zugänglichkeit soll sowohl bei der Objektplanung wie auch bei der Freiflächenplanung berücksichtigt werden.
- (3) Im Rahmen der Objektplanung soll an Hand des auszuarbeitenden Nutzungs- und Raumkonzeptes geprüft werden, ob die barrierefreie bzw. –arme Erschließung auf das Erdgeschoss beschränkt werden kann oder auch für das Obergeschoss erforderlich ist.
- (4) Im Rahmen der Freiflächenplanung soll geprüft werden, ob die barrierefreie bzw. –arme Erschließung und Zugänglichkeit auf der Hofseite oder auf der Gebäuderückseite erfolgen soll. In letzterem Fall soll ein rückwärtiger Zugang durch den Rückbau der neuzeitlichen Anbauten auf dem Nachbargrundstück Barfußergasse 3 und die Zuwegung über die Seitengasse ermöglicht werden. Hierfür ist mit dem Eigentümer (Stadt Grünberg) eine entsprechende Vereinbarung zu treffen.
- (5) Alle Vorgaben für die barrierefreie bzw. –arme Erschließung sollen hinsichtlich Ihrer Vereinbarkeit mit den Zielen der denkmalgerechten Instandsetzung, Sanierung und Nutzung geprüft werden. Falls sie diesen Zielen nicht entgegenstehen, können sie in die Objekt- und Freiflächenplanung mit einfließen.

ANLAGE 2

Konzept zur energetischen Ertüchtigung durch einen Energieberater für Baudenkmale für die Beratungsstelle ALBIZ in der Liegenschaft Barfußergasse 5 in Grünberg

Eckpunkte

- (1) Die Beratungsstelle ALBIZ soll Vorbildfunktion für eine zeitgemäße denkmalgerechte Sanierung erfüllen. Daher wird auch ein Konzept zur energetischen Ertüchtigung durch einen Energieberater für Baudenkmale angestrebt.
- (2) Die energetische Ertüchtigung soll ein ökonomisch und ökologisch sinnvolles Konzept unter Berücksichtigung denkmalgerechter Materialien und unter Erhalt des denkmalgeschützten Bestandes und Erscheinungsbildes darstellen.
- (3) Das Konzept kann gemäß § 24 von den Richtlinien der Energieeinsparverordnung (EnEV) abweichen.
- (4) Das Konzept soll mit der Objekt- und ggf. Freiflächenplanung abgestimmt werden.
- (5) Alle Vorgaben für die energetische Ertüchtigung sollen hinsichtlich Ihrer Vereinbarkeit mit den Zielen der denkmalgerechten Instandsetzung, Sanierung und Nutzung geprüft werden. Falls sie diesen Zielen nicht entgegenstehen, können sie in die Objekt- und Freiflächenplanung mit einfließen.