

Wesentliche Regelungen Projektvertrag

„Investorenwettbewerb Schillerplatzareal Iserlohn“

Im Folgenden werden wesentliche Regelungen des Projektvertrags, die möglicherweise für die Entscheidung, ob sich ein Unternehmen an dem Verfahren beteiligen möchte, relevant sein können dargestellt. Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Reihenfolge kann im finalen Vertrag abweichen, Formulierungen sind nicht endgültig. Die Bieter erhalten mit der Aufforderung zur Abgabe von Erstangeboten die Gelegenheit, Anmerkungen und Änderungswünsche zum Vertragsentwurf zu äußern. Soweit für den AG damit wirtschaftliche Vorteile verbunden sind oder vorteilhafte Effekte für das Bauvorhaben entstehen, wird der AG diese Änderungswünsche zum Gegenstand der Vertragsverhandlungen machen und diese ggf. übernehmen. Verbindliche Angebote müssen aber den dann vom AG vorgesehenen Vertragsentwurf ohne Änderungen zu Grunde legen.

Der angestrebte Projektvertrag wird insbesondere, aber nicht ausschließlich, Regelungen zu den folgenden Themen enthalten:

▪ Leistungspflicht des AN

Folgende Leistung ist auf Grundlage der Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) Gegenstand des Vertrags:

- Generalplanung der Gesamtmaßnahme, ggf. auf Grundlage der bauseits erstellten LP 2
- Schlüssel- und betriebsfertige Planung und Errichtung des Neubaus
- Herstellung der Außenanlagen, öffentlichen Plätze etc.
- Anbindung an die verkehrliche und technische Infrastruktur
- Betrieb des Gebäudes, ggf. nur der langfristig privat genutzten Flächen, über voraussichtlich mindestens 25 Jahre
- voraussichtlich Gebäudemanagement nach Maßgabe der Leistungsbeschreibung, inklusive Wartung und Inspektion sowie Instandsetzung der Baukonstruktion und der Technischen Anlagen im und am Neubau für voraussichtlich 25 Jahre
- ggf. Zwischenfinanzierung und Endfinanzierung der Baumaßnahme bis zur Abnahme
- im Falle einer Erbpachtregelung Zahlung eines garantierten Erbpachtzinses an den AG

Definition „Schlüsselfertig“:

Alle Bauwerke sind gemäß den Regelungen des Vertrages vollständig funktions- und betriebsbereit zu errichten, so dass sie für die vertraglich vorgesehenen Nutzungen, die in den Vertragsanlagen erläutert sind, uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

▪ Vertragsbestandteile

- Vertrag gilt vorrangig
- Stufenvertrag mit Trennung von Planungs- und Bauleistungen, so dass Bau nach Bewilligung der Fördermittel auf Grundlage der Planungsleistungen gesondert abgerufen werden kann
-
- Finales Angebot des AN und Vergabeunterlagen des AG
- Musterdokumente zu Sicherheiten, Arbeitsdokumenten
- VOB/B sowie die VOB/C in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Fassung ergänzend für die Bauleistungen
- BGB für Planungsleistungen
- Anerkannte Regeln der Technik unter Einbeziehung der Europäischen Normen (EN) sowie die Normen des Deutschen Institutes für Normung e.V. (DIN-Normen),
- VDE-, VDI-, VDS- sowie TÜV-Vorschriften, einschließlich aller einschlägigen Herstellerrichtlinien

Investorenwettbewerb - Schillerplatzareal Iserlohn

Teilnahmewettbewerb

Wesentliche Regelungen im Projektvertrag

Stand: 24.08.2026

- Alle jeweils gültig zum Abnahmezeitpunkt, soweit nicht ausdrücklich schriftlich anders vereinbart
- **Vertragstermine**
 - Abhängig vom Bauablauf des AN wird ein Fertigstellungstermin als strafbewehrte Vertragsfrist vereinbart
 - Nach Maßgabe des vom AN vorgeschlagenen Rahmenterminplans werden jeweils Meilensteine, wie z.B. Baubeginn, Inbetriebnahme etc. verhandelt und als Vertragsfristen fest vereinbart
- **Vergütungs- und Finanzierungskonzept**
 - AG stellt Grundstück per Erbpacht oder Inhabermodell zur Verfügung
 - Möglichst besicherungsfreie Realisierung durch AN
 - Ggf. definierte Übernahme der öffentlichen und durch die öffentliche Hand genutzten Hochbauflächen gegen Zahlung einer fest vereinbarten Pauschalvergütung oder Miete
 - Vergütungs- und Finanzierungskonzept kann vom Bieter abweichend vorgeschlagen werden und wird dann Gegenstand der Bieterverhandlungen nach Abgabe der Erstangebote
 - AG strebt eine insgesamt wirtschaftliche Umsetzung an
 - Abrechnung muss entsprechend der Vorgaben des Fördermittelgebers erfolgen, d.h. ggf. Trennung von Aufwand für öffentliche zu privaten Flächen
- **Anordnungsrecht**
 - Der AG ist berechtigt, geänderte und/oder zusätzliche Leistungen anzuordnen, auch wenn diese nicht erforderlich, aber zweckmäßig für die Realisierung der Baumaßnahme sind
 - Dies gilt auch für Planungsleistungen, Beschleunigungsanordnungen und für Anordnungen, die zu einer Veränderung der vertraglich bestimmten Ausführungszeit führen
 - Für eine störungsfreie Abwicklung des Projektes verpflichtet sich der AN, geänderte und/oder zusätzliche Leistungen auf schriftliche Anordnung des AG auch dann auszuführen, wenn noch keine Nachtragsvereinbarung zur Höhe der geänderten Vergütung bzw. Terminauswirkung zustande gekommen ist
 - Dies gilt auch, wenn die Parteien sich uneinig darüber sind, ob die Leistung zum vertraglichen Leistungsumfang gehört oder Streit über die Prüfbarkeit des Nachtragsangebotes vom AN besteht
- **Controlling**
 - Die Parteien vereinbaren ein Plan- und Bemusterungscontrolling ,jedenfalls für die öffentlichen Flächen
 - Der AN muss vereinbarte Pläne fristgerecht übergeben
 - Nach Ablauf der Prüfzeit des AG greift eine Genehmigungsfiktion
 - Der AN muss Baumuster für alle sichtbaren Bauteile zur Festlegung von Ausführungsart und Güte der beauftragten Verfahren und Materialien stellen; außer es ist schon eine endgültige Festlegung in den Vertragsanlagen erfolgt
 - Grundsätzlich müssen drei vergleichbare und den Anforderungen der FLB entsprechende Muster zur Wahl des AG auf der Baustelle vorbereitet werden
 - Anspruchsvolles städtebauliches Fassadenkonzept wird erwartet
- **Abnahme / Übernahme öffentlicher Flächen**

Die Abnahme / Übernahme erfolgt ausschließlich förmlich.
- **Vertragsstrafe und Schadensersatz**

Gerät der AN mit der Einhaltung der Fertigstellungstermine oder einer sonstigen Vertragsfrist in Verzug, soll eine Vertragsstrafe vereinbart werden.

Investorenwettbewerb - Schillerplatzareal Iserlohn

Teilnahmewettbewerb

Wesentliche Regelungen im Projektvertrag

Stand: 24.08.2026

▪ **Gebäudemanagement und Bewirtschaftung**

- Der AN übernimmt ab Abnahme der Planungs- und Bauleistungen voraussichtlich die Gebäudemanagementleistungen und Bewirtschaftung für voraussichtlich 25 Jahre, ggf. nur für die privaten Flächen
- Die Verpflichtung erstreckt sich dann auch auf das technische Gebäudemanagement; Umfang muss in den Verhandlungen geklärt werden
- AG und AN führen ggf. und je nach Modellausgestaltung ein gemeinsames Instandsetzungsrücklagenkonto, auf dem Instandsetzungsrücklagen objekt- und zweckgebunden gebildet werden
- Das Anordnungsrecht des AG erstreckt sich auch auf das Gebäudemanagement
- Für diese Leistungen steht dem AG ein Sonderkündigungsrecht zu

▪ **Sicherheiten**

Der AN stellt

- eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 10% des Nettopauschalpreises
- eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% der Nettoschlussrechnungssumme
- grundsätzliche Finanzierungsbereitschaftserklärung einer Bank, Sparkasse, Versicherers bereits mit dem Erstangebot erforderlich