

## Übersicht Bieterfragen

Stand 13.10.2020

	<b>Bieterfrage</b>	<b>Antwort</b>	<b>Bezug</b>
1.	<p>Es fehlt Aussage über eine Verzinsung bzw. einen Zinssatz für die Vorfinanzierung von Ankaufskosten oder Erschließungskosten über das Treuhandkonto.</p> <p>Gilt die Vorfinanzierung als "Auslage" und wird dem Konto belastet und im Verkaufspreis berücksichtigt?</p> <p>Welcher Zinssatz ist anzusetzen?</p>	<p>Eigene Kosten sowie die Kosten der Finanzierung sind nicht über das Treuhandkonto abzurechnen, sondern über die eigene Vergütung zu refinanzieren. Da der Vertragsentwurf hier missverständlich ist, wird § 20 Abs. 1 des Entwurfes des Treuhandvertrages wie folgt geändert:</p> <p><i>(1) Die Erschließungsträgerin wird alle Einnahmen und Ausgaben, Kosten und Auslagen, die ihr im Rahmen der Anschaffung des Grundstücks, der Erschließung und Veräußerung entstehen, auf einem für die Gemeinde geführten Treuhandkonto verbuchen. Dies gilt nicht für eigene Kosten wie Personalkosten, Verwaltungskosten, Sachkosten, Kosten für aufgenommene Darlehen (insbesondere Zinsen) zur Finanzierung des Kauf-preises oder der Erschließungskosten sowie Kosten der Vermarktung oder Vermakelung. Ansprüche der Gemeinde gegen die Erschließungsträgerin auf Mängelbeseitigung oder Schadensersatz fallen ebenfalls nicht dem Treuhandkonto, sondern der Erschließungsträgerin zur Last.</i></p>	1.6 - ANLAGE A - Erschließungstreuhandvertrag
2.	<p>Kann auf den Ankauf der Grundstücke durch den Trainer verzichtet werden? Der Ankauf durch den Treuhänder belastet die Gesamtmaßnahme somit unnötig mit Grunderwerbsteuer, im Falle des Rückerwerbs durch die Gemeinde sogar doppelt.</p>	<p>Auf den Ankauf der Grundstücke kann nicht verzichtet werden. Die Grunderwerbsteuer fällt damit zwar zweimal an, wird aber von der Gemeinde über das Treuhandkonto letztlich getragen.</p>	
3.	<p>Die Leistungsbeschreibung sieht auch</p>	<p>Weitere Verhandlungen mit privaten Grundstückseigentümern sind nach</p>	

	Verhandlungen mit privaten Grundstückseigentümern vor. Sind diese zu erwarten, obwohl alle Grundstücke im Eigentum der Gemeinde stehen?	derzeitigem Stand nicht erforderlich.	
4.	Die Erschließungsplanung ist zumindest auf Ebene der Vorentwurfs-/Entwurfsplanung von der Gemeinde bereits erbracht. Können wir davon ausgehen, dass der Auftrag an das hier vorbefasste Ingenieurbüro nach den Leistungsphasen der HOAI abgeschlossen ist und wenn ja, welche Leistungsphasen gelten bereits als vollständig erfüllt? Wir würden vorschlagen, die verbleibenden Planungsleistungen (einschließlich Bauüberwachung und SiGeKo) in das Leistungsbild des Treuhänders zu übernehmen, um den weiteren Prozess von der zeitaufwendigen öffentlichen Vergabe weiterer Erschließungsplanungsleistungen zu entlasten	Das Ingenieurbüro hat die Leistungsphasen 1-4 erbracht. Diese sind auch abgerechnet. Eine Pflicht zur Fremdvergabe der weiteren Leistungsphasen besteht nicht. Diese können vielmehr durch den Treuhänder selbst erbracht werden.	
5.	Der Treuhänder übernimmt die Haftung und Gewähr für alle ausführenden Unternehmen und soll zudem eine Vertragserfüllungsbürgschaft stellen. Dieser Haftungsumfang verteuert aus unserer Sicht unnötig die Gesamtentwicklung. Kann auf diese verzichtet werden und die Vertragserfüllungsbürgschaften der beteiligten Unternehmen weitergereicht werden?	Der Treuhänder hat eine eigenständige Vertragserfüllungsbürgschaft beizubringen, auch wenn sich diese kostensteigernd auswirkt.	
6.	Der Vertrag sieht eine Beendigung des Treuhandverhältnisses spätestens 2023 vor. Gleichfalls ist in § 5 des Erschließungsvertrages geregelt, dass es einen zweistufigen Vor- und	Die vertraglichen Regelungen werden dahingehend geändert, dass ein Endausbau erfolgt, wenn 80 % des Hochbaus hergestellt sind.  § 7 Abs. 2 des Erschließungstreuhandvertrags wird wie folgt geändert:	

	Endausbau geben soll. Es ist aus unserer Sicht nicht davon auszugehen, dass der Endausbau unter den Voraussetzungen eines zweistufigen Ausbaus bis 2023 komplett abgewickelt sein kann.	<p>Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich dazu, die Erschließungsanlagen mit Ausnahme der Feinschicht der Straßen innerhalb von 18 Monaten ab dem Abschluss dieses Vertrages herzustellen. <u>Ein Endausbau erfolgt, wenn 80 % des Hochbaus hergestellt ist.</u> Sämtliche Anlagen müssen spätestens ein halbes Jahr nach Abschluss der Bebauung endgültig fertiggestellt sein, in jedem Fall bis zum <u>31.07.2024</u>.</p> <p>§ 21 Abs. 6 Satz 1 wird wie folgt geändert: Die Schlussabrechnung hat nach Veräußerung aller Baugrundstücke und Übertragung der Erschließungsanlagen zu erfolgen, spätestens aber zum <u>31.07.2024</u></p> <p>Formblatt 121: <u>31.07.2024</u></p>	
7.	Erfolgt eine zwischen Abnahme des Vorstufenausbaus, mit dem die Gemeinde dann auch die Haftung (bzgl. Beschädigungen) und die Verkehrssicherungspflicht übernimmt?	Eine Zwischenabnahme des Vorstufenausbaus erfolgt nicht. Es gilt § 8 Abs. 6 des Erschließungstreuhandvertrages, sodass Kosten für eine etwaige Beschädigung und die Verkehrssicherungspflicht bei dem Treuhänder liegen.	
8.	Ist eine von der Bieterfrage 1 abweichende Finanzierung möglich, da durch die Garantie zum Ausgleich des Treuhandkontos kommunalkreditähnliche Konditionen eingeworben werden könnten?	Die Frage der Finanzierung obliegt allein dem Treuhänder, der sich unter Vorlage des Vertragswerks bei den finanzierenden Banken um eine günstige Finanzierung bemühen kann.	
9.	Wer ist der Kreditnehmer? Wenn dies der Treuhänder ist, wie kann eine nachhaltige Besicherung des Kredites aussehen und wer trägt die Kreditkosten?	Kreditnehmer ist der Treuhänder. Eine Besicherung der Darlehen kann beispielsweise über die angekauften Grundstücke erfolgen. Die Kosten des Kredites trägt der Treuhänder (vergleiche Bieterfrage 1)	
10	Hat es bereits Gespräche mit Kreditinstituten zum gewählten Konstrukt geben?	Nein	
11	Im Leistungsverzeichnis sind unter 3.01 die	Es wurden nur die Leistungsphasen 1-4 beauftragt und abgerechnet.	

	Ingenieurleistungen der LP 1 - 9 gemäß HOAI beziffert. Hier ist nicht klar, ob diese Leistungen schon vollständig an das Büro IGN beauftragt wurden. Sind die Kosten für die bereits erbrachten Leistungen der LP 1-6 zu übernehmen?	Kosten für diese abgerechneten Leistungen sind nicht zu übernehmen.	
12	Für die LP 7-9 sind die Leistungen noch zu erbringen. Können diese frei vergeben werden oder ist zwingend das Büro IGN zu beauftragen?	Es sind noch die Leistungsphasen 5-9 zu erbringen. Es steht dem Treuhänder frei, ob er diese selbst erbringt oder an einen Dritten vergibt. Eine Bindung an das Büro IGN besteht nicht. Bei der Vergabe an einen Dritten ist das Vergaberecht zu beachten (vergleiche § 6 des Erschließungstreuhandvertrages): dies bedeutet insbesondere die Beachtung des § 50 UVgO i.V.m. § 3 Abs. 2 Nr. 6 shVgVO.	
13	Sind Maßnahmen zur Beweissicherung vorgesehen? Der gesamte Baustellenverkehr muss durch die Wiesharder Straße erfolgen, so dass die dortige Zustandserfassung wichtig ist.	Die Gemeinde wird eine Beweissicherung auf eigene Kosten vornehmen.	