

# **Beratervertrag**

**zum Projekt „Wohnkonzept 50plus“ und Aufbau eines „Altenhilfe- und Generationen-Netzwerkes in der Gemeinde Söhrewald, Landkreis Kassel**

**Zwischen**

**dem Gemeindevorstand der Gemeinde Söhrewald,  
Schulstraße 8 - 34320 Söhrewald, als Auftraggeber  
- nachstehend kurz „AG“ genannt**

**und**

**Herrn Heinrich Bambey, Knüllweg 11 - 34593 Knüllwald,  
als Auftragnehmer - nachstehend kurz „AN“ genannt**

**wird folgender Beratervertrag geschlossen:**

## **Präambel**

Die Gemeinde Söhrewald will mit dem geplanten Projekt **„Betreutes Wohnen für ältere Menschen“ und Aufbau eines Altenhilfe- und Generationen-Netzwerkes** einen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung leisten, damit ältere Menschen – auch bei Hilfe- und Pflegebedarf - in ihrem vertrauten Lebensumfeld bleiben können. Dazu ist eine Vielfalt von Angeboten notwendig, die sowohl professionelle Dienstleistungen vorhalten als auch bürgerschaftliches Engagement fördern.

**Die private Selbst-, Familien- und Nachbarschaftshilfe zu fördern und diese mit den professionellen Hilfesystemen zu vernetzen ist das wichtigste Ziel dieses Projektes.**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Söhrewald hat dazu in ihrer Sitzung am 22.04.2015 folgendes beschlossen:

Das Projekt „**Betreutes Wohnen für ältere Menschen**“ soll als „**Bauträgermaßnahme**“ mit barrierefreien Eigentumswohnungen auf der Rechtsgrundlage des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) realisiert werden. Das von dem AN in seiner Bedarfsanalyse vom 17. Dezember 2014 vorgeschlagene Wohn- und Betreuungskonzept wird als Grundlage für die Umsetzung dieses Projektes beschlossen. Für die Planung der Wohnanlage und die vertraglichen Regelungen des „**Wohnkonzeptes 50plus**“ sollen folgende Rahmenbedingungen gelten:

1. Das vorläufige Raumprogramm für den I. Bauabschnitt wird mit voraussichtlich 16 barrierefreien Eigentumswohnungen nach DIN 18040-2 in verschiedenen Größen, einem Gemeinschaftsraum mit integrierter Teeküche sowie einem Service- und Betreuungsbüro für den Betreuungsträger und andere soziale Dienstleister beschlossen. Der Gemeinschaftsraum soll konzeptionell auch als „**Tagesbegegnungsstätte**“ in den Aufbau des geplanten „Altenhilfe- und Generationen-Netzwerkes“ einbezogen werden.
2. Das gemeindliche Bauamt wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem AN ein „**Betreuungsträger-** und ein **Bauträger-Auswahlverfahren**“ durchzuführen und die Ergebnisse dem Gemeindevorstand zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.
3. Das gemeindliche Bauamt wird ferner beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem AN nach der Durchführung des **Betreuungsträger-Auswahlverfahrens** und dem dann bekannten speziellen Raumbedarf für die sozialen Dienstleister auch ein Architekturbüro auszuwählen, das nachweislich durch bereits geplante und gebaute Seniorenwohnanlagen und/oder Pflegeeinrichtungen die fachspezifischen Anforderungen für die Planung von Altenhilfeeinrichtungen erfüllt. Dieses Architekturbüro sollte dann auf der Grundlage des vom AN erstellten „Raumkonzeptes“ ein „Baukonzept“ entwickeln das als Grundlage für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Architekturstil gelten soll. Über die **Auftragsvergabe für ein Bau- und Architektur-Konzept** entscheidet der Gemeindevorstand. Die Entscheidung über das Bau- und Architekturkonzept, das in einem Bauleitplanverfahren und in der baureifen Projektplanung realisiert werden soll, wird von der Gemeindevertretung getroffen. Die Planungskosten für dieses Bau- und Architekturkonzept sind von dem „Bauträger“ zu übernehmen.

## § 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages ist die Zusammenarbeit zwischen **AG** und **AN** im Rahmen der konzeptionellen Entwicklung der geplanten Wohnanlage mit dem „**Wohnkonzept 50plus**“ und dem damit verbundenen Aufbau eines „**Altenhilfe- und Generationen-Netzwerkes**“ in der Gemeinde Söhrewald.

Die Beratung des AN beinhaltet folgende Leistungen:

Ausarbeitung des Wohn- und Betreuungskonzeptes mit den konzeptionellen Regelungen in den nachstehend genannten Verträgen in denen die langfristige Absicherung des „**Wohnkonzeptes 50plus**“ rechtsverbindlich verankert werden muss:

1. **Kooperationsvertrag** zwischen der Gemeinde Söhrewald, dem Bauträger und dem Betreuungsträger.
2. **Betreuungsvertrag** mit dem Betreuungsträger.
3. **Kaufvertrag** zum Verkauf eines gemeindlichen Grundstückes an den Bauträger mit Bauverpflichtung und allen konzeptionellen Verpflichtungen zur Umsetzung des „**Wohnkonzeptes 50plus**“.
4. **Teilungserklärung** mit den konzeptionellen Bedingungen zur Erfüllung der baulichen Anforderungen nach DIN 18040-2 und der langfristigen Absicherung des „**Wohnkonzeptes 50plus**“.
5. **Kaufverträge** mit den Wohnungskäufern zur Übernahme des „**Wohnkonzeptes 50plus**“ und der Verpflichtung zum Abschluss eines Betreuungsvertrages mit dem künftigen „Betreuungsträger“
6. **Muster-Mietvertrag** der im Interesse der Gleichbehandlung aller künftigen Mieterinnen und Mietern von allen Wohnungskäufern übernommen werden muss. Mit diesem Mietvertrag werden alle Wohnungsmieter verpflichtet, mit dem künftigen Betreuungsträger einen Service- und Betreuungsvertrag abzuschließen.

Der AN soll im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand die Interessen der Gemeinde Söhrewald bei der Umsetzung des „**Wohnkonzeptes 50plus**“ gegenüber allen Projektbeteiligten vertreten und den AG in allen Projektbezogenen Fragen beraten.

## **§ 2 Inhalt der Zusammenarbeit**

Der AG beauftragt den AN, ihn nach Maßgabe der nachfolgenden Vereinbarungen bei Gesprächen und Verhandlungen mit den Projektbeteiligten zu beraten und seine Interessen zu vertreten. Die technische Baubetreuung gehört nicht zu den Aufgaben des AN.

### **Die Beratung umfasst folgende Leistungen:**

Informations- und Beratungsgespräche mit dem **Betreuungsträger**, dem **Bauträger** und dem **planenden Architekturbüro** zur Gestaltung und Umsetzung folgender Verträge:

## **Kooperationsvertrag mit Betreuungsvertrag:**

Der für die künftigen Wohnungseigentümer rechtsverbindliche „Kooperationsvertrag“ mit dem dazugehörigen „Betreuungsvertrag“ muss vor Beginn der Baumaßnahme zwischen dem AG, dem Bauträger und dem Betreuungsträger abgeschlossen werden. Der AG wird den Bauträger verpflichten, beim Verkauf der Wohnungen diesen Kooperationsvertrag mit dem Betreuungsvertrag als Bestandteile der Teilungserklärung und der Wohnungs-Kaufverträge mit den „Sondereigentümern“ notariell beurkunden zu lassen.

## **Wohnungs-Kaufverträge:**

In den Kaufverträgen zwischen dem Bauträger und den künftigen Wohnungseigentümern sind zur Sicherung der Zweckbestimmung für das „**Wohnkonzept 50plus**“ folgende Regelungen aufzunehmen:

- Pflicht der künftigen Wohnungseigentümer bzw. Mieter zum Abschluss eines „Service- und Betreuungsvertrages“ mit dem Betreuungsträger und Zahlung der „Betreuungspauschale“ für die „**Grundbetreuungsleistungen**“ gemäß dem Service- und Betreuungsvertrag.
- Umfang und Nutzung des Gemeinschaftseigentums soweit dies nicht bereits in der Teilungserklärung bzw. in der Gemeinschaftsordnung geregelt ist.
- Die Pflicht zur Übernahme des Kooperations- und des Betreuungsvertrages bei Wiederverkauf, Erbfolge oder Schenkung.

## **Mietverträge:**

Allen künftigen Wohnungseigentümern die ihre Wohnung vermieten wollen, wird im Interesse einer harmonischen Wohngemeinschaft der Abschluss eines einheitlichen Mietvertrages empfohlen. Dafür stellt der AN den Wohnungskäufern einen „Muster-Mietvertrag zur Verfügung.

## **Öffentlichkeitsarbeit - Projektpräsentation:**

Der AG überträgt dem AN die Mitwirkung bei der Erstellung des Vermarktungs- und Präsentationskonzeptes in Zusammenarbeit mit dem Bauträger und dem Betreuungsträger.

Die besonderen Vorteile sowie die baulichen und konzeptionellen Qualitätsmerkmale dieser Wohnanlage werden in einer öffentlichen Informationsveranstaltung von dem AN zusammen mit dem Bauträger und dem Betreuungsträger mit einer Powerpoint-Präsentation vorgestellt. Der konzeptionelle Teil dieser Präsentation wird vom AN erarbeitet und als „**Wohnkonzept-Präsentation**“ in enger Zusammenarbeit mit dem AG, dem Betreuungsträger und dem Bauträger vervollständigt und öffentlich vorgestellt. Die Dienstleistung des AN bezieht sich auch auf die Mitarbeit bei der

inhaltlichen Gestaltung des Verkaufsexposés. Hierzu muss sich der Bauträger verpflichten, die Beschreibung des Wohn- und Betreuungskonzeptes im Interesse der Qualitätssicherung von dem AN zu übernehmen.

Ferner übernimmt der AN in enger Abstimmung mit dem AG die Vorbereitung von öffentlichen Projektpräsentationen. Dies soll für folgende Anlässe geschehen:

- **Erste öffentliche Präsentation** des „**Wohnkonzeptes 50plus**“ nach der Zustimmung der Gemeindevertretung Söhrewald zur Umsetzung der Bedarfsanalyse.
- **Zweite öffentliche Präsentation** nach der Entscheidung des Gemeindevorstandes über die **Betreuungsträgerschaft**; d.h.: Vorstellung des Betreuungskonzeptes gemeinsam mit dem künftigen Betreuungsträger.
- **Dritte öffentliche Präsentation** nach der Entscheidung der Gemeindevertretung über die Bauträgerschaft; d.h.: Vorstellung des Raumkonzeptes und der baulichen Qualitätsmerkmale nach DIN 18040-2 und des „**Baukonzeptes**“ gemeinsam mit dem Bauträger.
- **Die weiteren Präsentationen bzw. die Vorbereitung von Presseterminen für den Gemeindevorstand** wird der AN in enger Zusammenarbeit mit dem gemeindlichen Bauamt für folgende Anlässe bearbeiten: Spatenstich - Grundsteinlegung - Richtfest - Einweihungsfeier.

### § 3 Vergütung

Der AN erhält für seine Leistungen nach den §§ 1 und 2 eine **Pauschalvergütung in Höhe von 40.000,00 Euro netto (In Worten: Vierzigtausend)** zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer. Diese Pauschalvergütung soll mit dem Verkauf des gemeindlichen Grundstückes dem Bauträger auferlegt werden.

### § 4 Fälligkeit

Von der Pauschalvergütung nach § 3 sind folgende Teilzahlungen zu leisten:

1. Nach der Ausarbeitung des Wohn- und Betreuungskonzeptes mit dem Kooperationsvertrag und dem dazugehörigen Betreuungsvertrag für die „**Wohnanlage 50plus**“ und der dazu notwendigen Vorbereitungen zur Durchführung des „Betreuungsträger-Auswahlverfahrens“ die **erste Teilzahlung in Höhe von 15.000,00 Euro netto**.
2. Nach der Durchführung des „Betreuungsträger-Auswahlverfahrens“ die **zweite Teilzahlung in Höhe von 5.000,00 Euro netto mit Abschluss des Betreuungsvertrages mit dem Betreuungsträger**.

3. Nach der Durchführung des „Bauträger-Auswahlverfahrens“ die **dritte Teilzahlung in Höhe von 15.000,00 Euro netto mit Abschluss des Bauträgervertrages mit dem Bauträger..**

4. Nach Erteilung der „**Baugenehmigung und der Abgeschlossenheits-Bescheinigung**“ für die Wohnanlage 50plus sowie der notariellen Beurkundung der Teilungserklärung mit dem „Wohnkonzept 50plus“ wird die vierte **Teilzahlung Höhe von 5.000,00 Euro netto fällig.**

## **§ 5 Arbeitszeit / Auslagenersatz / Konkurrenz / Verschwiegenheit**

(1) Der AN unterliegt in der Ausgestaltung seiner Arbeitszeit keinen Einschränkungen.

(2) Ein zusätzlicher Ersatz von Auslagen des AN durch den AG erfolgt nicht. Die zur Erbringung der vereinbarten Leistungen erforderlichen Aufwendungen, z.B. Fahrt-, Büro- und Übernachtungskosten, sind Sache des AN.

(3) Der AN darf auch für andere Auftraggeber tätig sein, mit Ausnahme unmittelbarer Konkurrenzfirmen sofern diese in Söhrewald ein vergleichbares Projekt planen und realisieren wollen.

(4) Der AN verpflichtet sich, über die im Rahmen seiner Tätigkeit bekannt gewordenen betrieblichen Interna, insbesondere Geschäfts- und Verwaltungsgeheimnisse, Stillschweigen zu bewahren.

## **§ 6 Sonstige Ansprüche / Versteuerung**

(1) Mit der Vergütung nach § 3 sind alle Ansprüche des AN gegen den AG aus diesem Vertrag erfüllt.

(2) Für die Versteuerung seiner Vergütung hat der AN selbst zu sorgen.

(3) Der AN versichert ausdrücklich, dass er selbständig tätig ist und eine Sozialversicherungspflicht nicht besteht. Er stellt die Gemeinde Söhrewald von evtl. – im Rahmen einer Sozialversicherungsprüfung – sich ergebenden Beitragszahlungspflichten frei.

## **§ 7 Sonstiges**

Der Abschluss eines Arbeitsvertrages liegt weder im Interesse des Beraters (AN) noch der Gemeinde Söhrewald. Dem AN soll als Berater die volle Entscheidungsfreiheit bei der Verwertung seiner Arbeitskraft belassen werden. Eine über den Umfang dieses Beratervertrages hinausgehende persönliche, wirtschaftliche und soziale Abhängigkeit wird nicht begründet.

## **§ 8 Nebenabreden**

Nebenabreden und Änderungen dieses Beratervertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dieses Formerfordernis kann weder mündlich noch stillschweigend aufgehoben oder außer Kraft gesetzt werden.

Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

## **§ 9 Gerichtsstand und Erfüllungsort**

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist die Gemeinde Söhrewald.

Söhrewald, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gemeindevorstand der Gemeinde Söhrewald  
-Auftraggeber-

\_\_\_\_\_  
Heinrich Bambey  
-Auftragnehmer-