

Dienstleistungsvertrag

zwischen

der Stadt Witten,
Marktstraße 16,
58452 Witten,

vertreten durch den Bürgermeister
– nachstehend **Auftraggeberin (AG)** genannt –

und

XX
– nachstehend **Auftragnehmerin (AN)** genannt.

Präambel

Im Wittener Quartier Heven-Ost (Teilquartier 1) und Crengeldanz (Teilquartier 2) soll für den Zeitraum 15.12.2026 bis zum 31.08.2028 durch einen externen Dienstleister/eine externe Dienstleisterin die energetische Erstberatung und die Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer der im Quartier gelegenen Immobilien erfolgen. Die Tätigkeit soll an das bereits von November 2021 bis November 2024 eingerichtete Sanierungsmanagement anknüpfen und insbesondere die unabhängige und kostenfreie Beratungsleistung für Eigentümerinnen und Eigentümer umfassen, um eine deutliche Steigerung der Energieeffizienz des gebäudebestands im Quartier zu erreichen.

Zur Unterstützung der AG bei der Umsetzung dieser Ziele wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Der AN übernimmt die nach § 3 näher konkretisierten Aufgaben der Einrichtung und Betreuung eines Sanierungsmanagements für das Quartier Heven-Ost/Crengeldanz (nachstehend „Vertragsgebiet“ oder „Quartier“) in Witten im Rahmen des KfW-Förderprogramms Nr. 432 „Energetische Stadtsanierung“. Der räumliche Umfang des Vertragsgebiets ergibt sich aus Anlage 1 zur Leistungsbeschreibung der AG vom 24.09.2026.

§ 2

Vertragsbestandteile und Grundlagen des Vertrages

2.1 Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Die Leistungsbeschreibung der AG vom 24.09.2026 nebst Anlagen (Anlage 1).
- b) Das Angebot der AN vom xx.xx.2026 (Anlage 2).
- c) Die Verpflichtungserklärung 2026 zu Tariftreue und Mindestentlohnung für Dienst- und Bauleistungen unter Berücksichtigung der Vorgaben des Tariftreue- und Vergabegesetzes Nordrhein-Westfalen (TVgG NRW) (Anlage 3).
- d) Die von der AN unterzeichnete Erklärung über die Verpflichtung nach § 1 des Verpflichtungsgesetzes vom 02.03.1974, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 15.08.1974 (Anlage 4).
- e) Der Zuwendungsbescheid (Zuschuss-Nr. 22247242 und 25578574) vom 09.06.2026 sowie die von der AN bei Leistungserbringung zu beachtenden KfW-Förderbedingungen Nr. 432 (Anlage 5).

2.2 Die AN hat im Rahmen der Leistungserbringung die einschlägigen technischen Normen, Richtlinien und Bestimmungen sowie die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zugrunde zu legen

§ 3

Leistungen und Aufgaben der AN

3.1 Die AN ist verpflichtet, das Sanierungsmanagement im Vertragsgebiet nach Maßgabe der Anlage 1 durch Fachkräfte, deren Qualifikation Ziff. 6 der Anlage 1 entspricht, zu betreiben. Der Leistungsumfang umfasst schwerpunktmäßig folgende Leistungen: Einrichtung und Betreuung eines Sanierungsmanagements, das die unterschiedlichen Maßnahmen und Programme des Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes koordiniert und umsetzt, um eine deutliche Steigerung der Energieeffizienz im Quartier zu erreichen. Die Tätigkeit umfasst folgende weitere Leistungsbestandteile:

- Energieerstberatung vor Ort im Quartiersbüro, welches in der Sprockhöveler Straße 28, 58455 Witten eingerichtet wird.
- Energetische Beratung an der Immobilie, insbesondere von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Wohnungseigentümergeinschaften.
- Informationsweitergabe an Eigentümerinnen und Eigentümer über aktuelle externe themenspezifische Informations- und Fördermöglichkeiten, z.B. Veranstaltungen der Verbraucherzentrale NRW; aktuelle Förderprogramme, einschlägige Websites.
- Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit, z.B. Informationsmaterialien, Internetauftritt, Artikel für den Newsletter des QM.
- Kontinuierliche Dokumentation der erfolgten Beratungsergebnisse.
- Dokumentation und Monitoring der Beratungszahlen und Ergebnisse in geeigneter analoger und digitaler Form nach dem Layout für das Corporate Design der Stadt Witten; Erstellung eines Abschlussberichts zur Tätigkeit im Quartier und Bilanzierungsberechnung entsprechend der für die Abwicklung der KfW-Förderung 432 erforderlichen Kennzahlen und entsprechende Aufbereitung in Abstimmung mit der AG.
- Interne Arbeitsverwaltung z.B. Nachweis von Projektstunden, Abrechnung.

Weitere Leistungen:

- Durchführung eines vorbereitenden Arbeitsgespräches mit der AG.
- Quartalsweise Rücksprachetermine mit der AG (telefonisch/Präsenz).
- Teilnahme an und Durchführung von Abstimmungsrunden mit weiteren Akteuren (u.a. Quartiersmanagement HOC, Quartiersarchitektin HOC).
- Präsentation der Arbeitsergebnisse in politischen Gremien.
- Beteiligung, Mitorganisation verschiedener Formate der Eigentümermobilisierung, z.B. Eigentümerforen und Informationsveranstaltungen (z.B. Unterstützung durch Fachbeiträge, Referate).

Eine detaillierte Beschreibung des Leistungsumfangs geht aus der Leistungsbeschreibung (Anlage 1) hervor.

3.2 Die Arbeitsschritte und Aufgaben erfolgen in enger Abstimmung zwischen AN und AG sowie dem Quartiersmanagement Heven-Ost/Crengeldanz und der Quartiersarchitektin. Abstimmungen, Absprachen mit Dritten bzw. Auskünfte an Dritte sind nur in gegenseitiger Abstimmung mit dem AG vorzunehmen.

3.3 Die Ergebnisse der Arbeitsschritte und Aufgaben werden durch die AN kontinuierlich dokumentiert. Auf Verlangen der AG sind die Ergebnisse durch die AN in gemeinsamen Beratungsgesprächen sowie in den zuständigen politischen Gremien der Stadt Witten zu präsentieren.

3.4 Die AN hat alle im Rahmen dieses Vertrages erstellten Arbeitsergebnisse (insbesondere Konzepte, Pläne, Entwürfe, Grafiken und Dokumentationen) der AG zu übergeben und

zu übereignen. Der AN überlassene Unterlagen sind der AG spätestens nach Vertragslaufzeitende auf Verlangen zurückzugeben. Zurückbehaltungsrechte, die nicht auf diesem Vertragsverhältnis beruhen, sind ausgeschlossen.

- 3.5 Die AN räumt der AG an allen im Rahmen dieses Vertrages erstellten Arbeitsergebnissen (insbesondere Konzepte, Pläne, Entwürfe, Grafiken und Dokumentationen) das ausschließliche, räumlich, zeitlich und inhaltlich unbeschränkte Recht ein, diese auf sämtliche Arten zu nutzen. Dies umfasst insbesondere das Recht zur Vervielfältigung, Verbreitung, Ausstellung sowie das Recht zur öffentlichen Wiedergabe. Die AG ist zudem berechtigt, die Ergebnisse zu bearbeiten, umzugestalten oder zu erweitern und die so entstandenen Ergebnisse im gleichen Umfang wie die Originale zu nutzen. Die Einräumung dieser Rechte ist mit der vereinbarten Vergütung (§ 7) vollständig abgegolten.

Die AG ist berechtigt, die eingeräumten Rechte ganz teilweise auf Dritte zu übertragen oder Unterlizenzen zu erteilen, ohne dass es einer weiteren Zustimmung der AN bedarf.

- 3.6 Die AN trägt Sorge dafür, dass sie berechtigt ist, sämtliche Dokumente und Bilder, welche sie zur Vertragsdurchführung verwendet, zu nutzen. Ihre Nutzungsrechte dürfen weder im Umfang noch im zeitlichen Rahmen beschränkt sein. Sämtliche Quellen sind zu zitieren.

Die AN stellt die AG insoweit von jeglichen Ansprüchen Dritter frei und haftet auch ohne eigenes Verschulden für sämtliche Schäden in diesem Zusammenhang, insbesondere für die notwendigen und angemessenen Rechtsverfolgungskosten.

§ 4

Allgemeine Pflichten der AN

- 4.1 Die AN hat die nach diesem Vertrag beauftragten Leistungen eigenverantwortlich zu erbringen. Vergaben der beauftragten Leistungen an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der AG.

- 4.2 Die Leistungen der AN sind durch folgende Mitarbeitende in leitender Funktion im Rahmen der Aufgabenerfüllung zu erbringen:

Herr/Frau XY

Weitere Ansprechpartner/innen: Herr/Frau XY

Ein Wechsel dieser Personen bedarf der vorherigen Zustimmung der AG in Textform. Eine der unter 4.2 benannten Personen nimmt an den regelmäßig stattfindenden Projektbesprechungen teil.

§ 5 Leistungen der AG

Die AG stellt der AN kostenfrei die notwendigen digitalen Daten zur Verfügung. Die Bearbeitungsregeln, die mit der Bereitstellung der digitalen Daten verbunden sind, sind entsprechend zu beachten. Die Bearbeitungsregeln werden dem AN bei Datenübergabe mitgeteilt. Die AG unterstützt die AN bei der Kontaktaufnahme mit Behörden und sonstigen zu beteiligenden Institutionen.

§ 6 Laufzeit

- 6.1 Die Vertragslaufzeit beginnt am **15.12.2026 und endet am 31.08.2028**, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Eine stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses gemäß § 625 BGB über den vereinbarten Beendigungszeitraum hinaus ist ausgeschlossen. Die Bereitschaft zur Wahrnehmung von Abend- und Wochenendveranstaltungen (u.a. Sitzung politischer Ausschüsse, Themenabende mit inhaltlichem Bezug zur Tätigkeit) wird vorausgesetzt. Die AN unterrichtet die AG unverzüglich über nicht einzuhaltende Termine unter Nennung der Gründe und neuer Termine.
- 6.2 Für den Leistungszeitraum nach § 6.1 verpflichtet sich die AN, die unter § 3 bezeichneten Beratungsleistungen mit qualifiziertem Personal im Umfang von mindestens 16 Stunden pro Kalenderwoche sicherzustellen. Die AG ist berechtigt, bei entsprechendem Bedarf über den vorgenannten Mindestumfang hinaus zusätzliche Stunden abzurufen. Ein Anspruch der AN auf einen Abruf über die vereinbarten 16 Wochenstunden hinaus besteht nicht. Die Vergütung der tatsächlich beauftragten Arbeitsstunden erfolgt auf Grundlage des in § 7 Abs. 1 Satz 1 vereinbarten Stundensatzes.

§ 7 Vergütung der AN

- 7.1 Als Vergütung der AN für die nach § 6.1 bestimmte Vertragslaufzeit wird ein durchschnittlicher Stundensatz von **x** Euro (netto), inkl. Nebenkosten vereinbart. Unter Berücksichtigung des nach § 6.2 Satz 1 vereinbarten Stundenumfanges ergibt sich für diesen Zeitraum nach dem Angebot der AN vom **xx.xx.2026** ein Vergütungsanspruch von **x** Euro brutto (Anlage 2).
- Sollten im Rahmen der Vertragslaufzeit über die im Angebot genannten Leistung hinaus zusätzliche und besondere, über den oben genannten Leistungsumfang hinausgehende Leistungen erforderlich werden, müssen diese gesondert beauftragt werden.
- 7.2 Die AN führt für jede/n Mitarbeiter/in einen Einzelstundennachweis, der der AG nach Ablauf von jeweils einem Kalendermonat vorzulegen ist, erstmals zum **xx.xx.2026**. Einmal jährlich zum 30.06. legt die AN eine Abrechnung auf Basis der zu führenden Arbeitszeitznachweise vor. Auf gleicher Basis stellt die AN zum Ende der Vertragslaufzeit eine Schlussrechnung. Die Rechnungslegung hat jeweils einfach zu erfolgen.

§ 8

Kündigung

- 8.1 Die Parteien können den Vertrag nur aus wichtigem Grund fristlos kündigen. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist ausgeschlossen. Jede Kündigung bedarf der Schriftform.
- 8.2 Ein wichtiger Kündigungsgrund liegt für die AG insbesondere dann vor, wenn
- 8.2.1 das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien auf Grund nach Vertragsschluss eingetretener Umstände so erheblich gestört ist, dass der AG ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zugemutet werden kann oder
- 8.2.2 die AN ihre Zahlungen eingestellt hat, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen beantragt hat, oder die Leistungsfähigkeit der AN aus anderen Gründen so beeinträchtigt ist, dass ein Vertrauen in ihre Fähigkeit oder Bereitschaft zur vertragsgerechten Erfüllung nicht mehr besteht.
- 8.3 Ein wichtiger Grund zur Kündigung durch die AN liegt insbesondere dann vor, wenn
- 8.3.1 das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien auf Grund nach Vertragsschluss eingetretener Umstände so erheblich gestört ist, dass der AN ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zugemutet werden kann oder
- 8.3.2 die AG eine ihr obliegende Leistung unterlässt und dadurch die AN wesentlich behindert, ihre Leistung vertragsgemäß auszuführen.
- 8.4 Die AN hat bei einer Kündigung des Vertrages, gleich aus welchem Grund, unverzüglich alle die vertraglichen Leistungen betreffenden Unterlagen, insbesondere die Unterlagen nach § 3.4 und § 3.5, in einfacher Ausführung an die AG herauszugeben und die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Teilleistungen, für die die AN vertragsgemäß honoriert wurde, werden Eigentum der AG.

§ 9

Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers

- 9.1 Die Deckungssummen der Haftpflichtversicherung müssen betragen:
- für Personenschäden: mindestens 1.500.000,00 EUR
 - für sonstige Schäden: mindestens 500.000,00 EUR
- 9.2 Vor Vertragsbeginn hat die AN die Deckungszusage ihrer Haftpflichtversicherung gegenüber der AG vorzulegen. Die Versicherung ist für die Dauer dieses Vertrages aufrecht zu erhalten und auf Verlangen der AG auch während der Laufzeit dieses Vertrages nachzuweisen.

§ 10 Ergänzende Vereinbarungen

- 11.1 Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages oder Teile von einzelnen Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind oder werden sollten oder dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen werden die Vertragsparteien diejenigen wirksamen Bestimmungen vereinbaren, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen, im Falle von Lücken, diejenigen Bestimmungen, die dem entsprechen, was nach dem Sinn und Zweck des Vertrages vernünftigerweise vereinbart worden wäre, wenn diese Lücke von vornherein erkannt worden wäre.
- 11.2 Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Auch ein Abweichen von diesem Erfordernis bedarf der Schriftform.

§ 11 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Witten.

Auftraggeberin:

Auftragnehmerin:

Witten, ...2026

.....2026

Stadt Witten
Der Bürgermeister

.....
in Vertretung
Rommelfanger
Stadtbaurat
(rechtsverbindl. Unterschrift und Stempel)

.....
Vorname/Nachname
(rechtsverbindl. Unterschrift und Stempel)

.....
i.A. Gonas
(rechtsverbindl. Unterschrift und Stempel)