



Werkvertrag mit der Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG zur Errichtung einer Trafostation und elektrischen Erschließung des Rennbahnareals

<i>Organisationseinheit:</i> Tourist-Information <i>Einreicher:</i>	<i>Datum</i> 30.06.2025
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss (Vorberatung)	03.07.2025	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	21.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan beschließt den Abschluss eines Werkvertrags mit der Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG (100%ige Tochtergesellschaft der Stadt) zur Errichtung einer Trafostation sowie zur weiteren elektrischen Erschließung des Rennbahnareals. Die Auftragssumme beträgt maximal 425.000,00 EUR netto.

Die Umsetzung des Projekts erfolgt durch die Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Die Stadt erwirbt nach Abnahme die geschaffene Infrastruktur im Wege eines Eigentumsübergangs.

Der Bürgermeister wird ermächtigt, den Werkvertrag zu unterzeichnen.

Sachverhalt:

Die Stadt Bad Doberan plant die Errichtung einer neuen Trafostation einschließlich Verteilerschränken, Leitungsbau und Erdverkabelung zur dauerhaften Stromversorgung des Rennbahnareals und zur elektrischen Versorgung des zukünftigen Caravan-Stellplatzes. Die Umsetzung soll durch die städtische Tochtergesellschaft Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG erfolgen, die bereits die Erschließung und Errichtung des Caravan-Stellplatzes an der Galopprennbahn vorbereitet.

Die Vergabe an die Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG erfolgt im Rahmen einer sog. Inhouse-Vergabe gem. § 108 GWB. Die Voraussetzungen für eine vergaberechtsfreie Direktvergabe an die Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG sind erfüllt:

- 100% städtische Beteiligung,
- Tätigwerden im Wesentlichen für die Stadt,
- Kein privates Kapital beteiligt.

Die Vergabe erfolgt im Wege eines Werkvertrags, wodurch die Stadt Eigentümerin der Infrastruktur wird und der Vorsteuerabzug nach § 15 UStG gesichert ist.

Die Stadt übernimmt keine Folgekosten für die interne Stromverteilung zum Caravan-Stellplatz. Die Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG richtet eine eigene Abnahmestelle ein oder übernimmt die Stromtarife der Stadt.

Ein Vertragsentwurf liegt vor und wurde rechtlich geprüft. Der Vertrag bedarf gemäß §22 Abs.4 Satz1 Nr.3 und Satz2 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) der Zustimmung durch die Stadtvertreterversammlung.

Geplante Kosten

Trafostation	130.000 EUR
Netzanschluss	45.000 EUR
Niederspannungsverteilung	250.000 EUR
Gesamtsumme netto	425.000 EUR

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	57500.02290000 Tourismusförderung / Investitionen Grünanlagen
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen nicht zur Verfügung	

Anlage/n

1	Anlage_1_Werkvertrag_Entwurf_24.6.25 (öffentlich)
2	Anlage_2_Vergabevermerk (öffentlich)

Werkvertrag

zwischen

der Stadt Bad Doberan,
vertreten durch den Bürgermeister Jochen Arenz,
Severinstraße 6, 18209 Bad Doberan

- nachfolgend "Auftraggeberin" genannt -

und

der Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG,
vertreten durch den Geschäftsführer Ralf Hennigs,
mit Sitz in Bad Doberan, Handelsregister des Amtsgerichts Rostock HRA 942

- nachfolgend "Auftragnehmerin" genannt –

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, die Errichtung einer Trafostation sowie die vollumfängliche elektrische Erschließung des Rennbahnareals in Bad Doberan im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen. Eine Stellvertretung im Sinne der §§ 164 ff. BGB ist ausdrücklich ausgeschlossen.

(2) Der Leistungsumfang umfasst insbesondere:

- die Erstellung einer 630 kVA-Trafostation,
- die Installation von 5 Niederspannungsunterverteilern und Wandlerschränken,
- die Lieferung und Montage von 10 Verteilerschränken,
- die Verlegung von ca. 1500 m Erdkabel in unterschiedlichen Querschnitten,
- sämtliche zugehörigen Tiefbau-, Montage- und Anschlussarbeiten.

(3) Der Auftrag beinhaltet sämtliche Leistungen, Materialien, Lohn- und Nebenkosten sowie die jeweils gültige gesetzliche Umsatzsteuer.

(4) Die Auftraggeberin erteilt der Auftragnehmerin hiermit ausdrücklich die Erlaubnis, sämtliche zur Durchführung des Projekts erforderlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf dem im Eigentum der Stadt Bad Doberan stehenden Grundstück des Rennbahnareals sowie für die Infrastruktur des Caravan-Stellplatzes vorzunehmen. Diese Bauerlaubnis umfasst insbesondere das Betreten, Befahren, Aufgraben und die sonstige Inanspruchnahme der betroffenen Flächen für die Dauer der Bauausführung. Eine separate Gestattung oder Genehmigung ist hierfür nicht erforderlich.

§ 2 Eigentumsübergang

(1) Mit vollständiger Bezahlung der vereinbarten Vergütung und Abnahme des Werkes durch die Auftraggeberin geht das Eigentum an der errichteten Trafostation und den damit verbundenen Infrastruktureinrichtungen auf die Auftraggeberin über.

(2) Die Inventarisierung der entsprechenden Anlagenteile erfolgt durch die Auftraggeberin.

§ 3 Finanzierung und Abwicklung

(1) Die Auftragnehmerin trägt die Vorfinanzierung der Gesamtmaßnahme.

(2) Die Abrechnung erfolgt in Form von Abschlagsrechnungen entsprechend dem Baufortschritt sowie einer Schlussrechnung gemäß § 14 UStG. Die Business-to-Business Bestimmungen des § 14 UStG sind anzuwenden.

(3) Die Auftraggeberin verpflichtet sich, die Leistungen nach Abnahme entsprechend der vertraglich vereinbarten Vergütung zzgl. Umsatzsteuer zu bezahlen. Die maximale Auftragssumme beträgt 425.000 Euro netto. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

- Trafostation: ca. 130.000 EUR
- Baukostenzuschuss Netzanschluss e.dis: ca. 45.000 EUR
- Niederspannungsverteilung: ca. 250.000 EUR

§ 4 Nutzungsrechte und Stromversorgung

(1) Die Trafostation dient der Versorgung des Rennbahnareals mit Strom. Die Stromversorgung des Caravan-Stellplatzes über diese Trafostation ist auch bei einem Betreiberwechsel auf unbestimmte Zeit sicherzustellen.

(2) Die Auftraggeberin ermöglicht durch geeignete technische und rechtliche Vorkehrungen den dauerhaften Strombezug durch den Caravan-Stellplatz. Die Auftraggeberin übernimmt keine Haftung oder Kosten für die Erschließung und Unterhaltung der elektronischen Infrastruktur des Caravan-Stellplatzes. Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, auf eigene Kosten eine eigene Abnahmestelle oder einen Unterzähler für den Caravan-Stellplatz zu errichten. Sollte keine baulich getrennte Stromversorgung möglich sein, ist die Auftragnehmerin verpflichtet, die Strombezugsbedingungen der Auftraggeberin zu übernehmen.

§ 5 Vergaberechtliche Dokumentation

(1) Die Auftraggeberin dokumentiert die Vergabeentscheidung unter Bezug auf die Inhouse-Vergabe gemäß § 108 GWB.

(2) Die Auftragnehmerin erklärt sich bereit, alle notwendigen Unterlagen und Informationen bereitzustellen, die zur Dokumentation und Prüfung durch die Aufsichtsbehörde notwendig sind.

(3) Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, bei der Durchführung des Vertrages wirtschaftlich und sparsam zu handeln. Hierzu sind mindestens drei vergleichbare Angebote für wesentliche Leistungen einzuholen und auf Nachfrage vorzulegen.

§ 6 Abnahme

(1) Die Auftragnehmerin zeigt der Auftraggeberin die Fertigstellung des Werkes an.

(2) Die Abnahme erfolgt innerhalb von 14 Tagen nach Anzeige, sofern keine wesentlichen Mängel vorliegen.

§ 7 Haftung und Gewährleistung

(1) Die Auftragnehmerin haftet für Mängel nach den Vorschriften des BGB über das Werkvertragsrecht.

(2) Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre ab Abnahme.

§ 8 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

(2) Gerichtsstand ist Bad Doberan.

(3) Der Vertrag bedarf der Zustimmung durch die Stadtvertretung gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V).

(4) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

Bad Doberan,

Bad Doberan,

Stadt Bad Doberan
Bürgermeister
Jochen Arenz
(Dienstsiegel)

Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG
Geschäftsführer
Ralf Hennigs

Stadt Bad Doberan
stellv. Bürgermeister
Rüdiger Matthews
(Dienstsiegel)

STADT BAD DOBERAN

Anlage zur Beschlussvorlage BV/593/25 mit dem Titel:

“Werkvertrag mit der Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG zur Errichtung einer Trafostation und elektrischen Erschließung des Rennbahnareals”

Vergabevermerk – Inhouse-Vergabe gemäß § 108 GWB

Vergabegegenstand: Errichtung einer Trafostation sowie elektrischer Erschließung des Rennbahnareals in Bad Doberan

Vergabevolumen: max. 425.000 EUR netto

Vergabeform: Direktvergabe (Inhouse-Vergabe) gemäß § 108 GWB

Auftragnehmerin: Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG, Bad Doberan

1. Anlass der Vergabe

Die Stadt Bad Doberan benötigt zur Erschließung des Rennbahnareals eine neue Trafostation sowie umfangreiche Leitungsinfrastruktur, unter anderem zur Stromversorgung eines geplanten Caravan-Stellplatzes. Die Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG ist bereits mit der Entwicklung des Areals betraut und organisatorisch sowie inhaltlich eng eingebunden.

2. Begründung für die Wahl der Vergabeart

Die Vergabe erfolgt auf Grundlage von § 108 Abs. 1 GWB. Danach kann eine öffentliche Auftraggeberin Aufträge ohne Vergabeverfahren an ein Unternehmen vergeben, wenn die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

a) Kontrolle durch die öffentliche Hand (§ 108 Abs. 1 Nr. 1 GWB)
Die Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Bad Doberan. Die Stadt übt auf sie eine kontrollähnliche Einflussnahme wie auf eigene Dienststellen aus (z. B. über Gesellschafterversammlungen, Berichtspflichten und Weisungsrechte).
→ erfüllt

b) Wesentlichkeit der Tätigkeit (§ 108 Abs. 1 Nr. 2 GWB)
Die Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG erbringt ihre Leistungen überwiegend für die Stadt Bad Doberan. Mehr als 80 % des Gesamtumsatzes betreffen städtische Projekte oder erfolgen im städtischen Auftrag.
→ erfüllt

c) Kein privates Kapital (§ 108 Abs. 1 Nr. 3 GWB)
Es besteht kein Kapitalanteil eines privaten Dritten. Die Gesellschaft ist vollständig in kommunaler Hand.
→ erfüllt

3. Dokumentation der Wirtschaftlichkeit

Die Auftragnehmerin verpflichtet sich zur Einhaltung des haushaltsrechtlichen Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§ 43 Abs. 4 KV MV). Zur Nachweisführung verpflichtet sich die Neue Ostsee-Wohnpark GmbH & Co. KG, mindestens drei vergleichbare Angebote für wesentliche Bau- und Lieferleistungen einzuholen und auf Anforderung der Stadtverwaltung vorzulegen.

4. Umsatzsteuerliche Betrachtung

Die Auftragserteilung erfolgt im Rahmen eines Werkvertrags mit Gegenleistung. Die Stadt wird Eigentümerin der Trafostation. Eine Rechnung gemäß § 14 UStG mit gesondertem Umsatzsteuerausweis wird erstellt. Damit ist ein Vorsteuerabzug nach § 15 UStG möglich.

5. Zusammenfassung

Die Voraussetzungen für eine Inhouse-Vergabe nach § 108 GWB sind im vorliegenden Fall eindeutig erfüllt. Ein förmliches Vergabeverfahren ist daher nicht erforderlich.

Datum: 24.06.2025

Bearbeiter: gez. Mario Derer