

## SANIERUNGSTREUHÄNDERVERTRAG

über die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen  
im Sanierungsgebiet „Innenstadt“

zwischen der

Stadt Nienburg/Weser

Marktplatz 1, 31582 Nienburg/Weser

- im Folgenden „Stadt“ genannt -

und



- Im Folgenden „Sanierungsträger“ genannt –

wird folgender Vertrag geschlossen:

### **Präambel**

Die Stadt Nienburg/Weser wurde zum Programmjahr 2019 mit dem Sanierungsgebiet „Innenstadt“ in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“ aufgenommen. 2020 ist das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ in das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ übergeleitet worden.

Die Stadt hat das im beigefügten Lageplan dargestellte Gebiet durch Satzung gemäß § 142 BauGB am 17.12.2019 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Zur Abwicklung der damit einhergehenden umfangreichen inhaltlichen, organisatorischen und rechtlichen Aufgaben ist es notwendig, ein Büro zu beauftragen, welches die Sanierungsträgerleistungen übernimmt.

Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass die Sanierungsmaßnahmen nur bei vertrauensvoller Zusammenarbeit zügig durchgeführt werden können. Die Stadt wird ihr Weisungsrecht in diesem Rahmen ausüben. Der Sanierungsträger wird von sich aus alle Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung rechtzeitig an die Stadt herantragen, ihr jede gewünschte Auskunft erteilen und ihr Einsicht in seine Unterlagen gewähren.

Der Sanierungsträger wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die er von der Stadt erhält und die er bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt, mit der

gebotenen Vertraulichkeit behandeln und nur im Einvernehmen mit der Stadt an Dritte weitergeben. Die Vorschriften des Datenschutzes sind zu beachten.

## **§ 1 Auftrag an den Sanierungsträger**

- (1) Die Stadt beauftragt den Sanierungsträger gemäß § 157 Abs. 1 BauGB treuhänderisch mit der Durchführung von Maßnahmen, die zur Erneuerung des Sanierungsgebietes erforderlich und in § 3 dieses Vertrages näher ausgeführt sind.
- (2) Grundlage dieser treuhänderischen Tätigkeiten sind insbesondere
  - a) die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes vom 17.12.2019
  - b) die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)
  - c) die Richtlinie zur Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen (Anlage 4)
  - d) die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – R-StBauF –) des Landes Niedersachsen einschließlich der Erlasse zum aktuellen Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ in der jeweils geltenden Fassung
  - e) Programmaufnahme- und Bewilligungsbescheide sowie Fortschreibungsmitteilungen
  - f) Programmanmeldungen
  - g) das Baugesetzbuch in der jeweils gültigen Fassung
- (3) Die Stadt behält sich vor, diese Grundlagen zu ändern oder zu ergänzen.
- (4) Hoheitliche Befugnisse der Stadt werden durch diesen Vertrag nicht berührt.
- (5) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## **§ 2**

### **Allgemeine Vertragspflichten des Sanierungsträgers**

- (1) Der Sanierungsträger unterstützt die Stadt bei den Aufgaben, die ihr im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen obliegen und führt die durch diesen Vertrag übertragenen Maßnahmen der Sanierung durch.
- (2) Der Sanierungsträger verpflichtet sich, die ihm übertragenen Aufgaben in enger Abstimmung mit der Stadt abzuwickeln.
- (3) Der Sanierungsträger darf ihm übertragene Aufgaben nur mit Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragen.
- (4) Der Sanierungsträger ist verpflichtet, die übertragenen Aufgaben mit dem im Vergabeverfahren benannten, fachlich qualifizierten Personal zu erbringen. Eine\*r der projektverantwortlichen Mitarbeiter\*innen hat über die Qualifikation eines\*r Stadtplaners\*in oder alternativ eines\*er Architekten\*in mit Schwerpunkt Städtebau oder eine vergleichbare Qualifikation zu verfügen.

Eine Auswechslung des Personals darf nur durch gleich qualifiziertes Personal erfolgen. Hierzu hat der Sanierungsträger die beabsichtigte Auswechslung mit der Benennung des einzusetzenden Personals und dem Nachweis ihrer Qualifikation bei der Stadt vorher anzuzeigen. Die Stadt darf ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

- (5) Der Sanierungsträger verpflichtet sich, zur Durchführung vertraglicher Leistungen vor Ort in einem Sanierungsbüro regelmäßig Sprechstunden in Absprache mit der Stadt durchzuführen, sofern dies von der Stadt gewünscht und zu diesem Zweck geeignete Räumlichkeiten von der Stadt kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.
- (6) Der Sanierungsträger verpflichtet sich, auf Verlangen der Stadt rechtzeitig vor Aufnahme der Tätigkeiten eine Verpflichtungserklärung (Verpflichtung nach dem Verpflichtungsgesetz vom 02. März 1974 -BGBl. I S. 469 ff. / 547- in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung) über die gewissenhafte Erfüllung seiner Obliegenheiten nach dem Verpflichtungsgesetz schriftlich abzugeben.

## **§ 3**

### **Übertragene Aufgaben**

- (1) In Durchführung der Sanierung obliegen dem Sanierungsträger insbesondere folgende Aufgaben, soweit erforderlich und notwendig:

1. Vorschläge zur Art und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen (Zeit- und Maßnahmenplan, Abschnittsbildung, Verfahrensplanung).
2. Aufstellung und Umsetzung des Jahresprogramms (= jährliches Arbeitsprogramm).
3. Vorbereitung und Organisation der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen.
4. Koordination der Maßnahme mit integriertem Handlungsansatz.
5. Unterstützung der Stadt in allen die Sanierung betreffenden Finanzierungs- und sonstigen Angelegenheiten und bei der Stellung von Anträgen auf Gewährung von Sanierungsfördermitteln, insbesondere Unterstützung der Stadt bei der Antragstellung zur jährlichen Programmaufnahme, Aufstellen von Kosten und Finanzierungsübersichten nach den entsprechenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften (u. a. Entwurf und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB), Zuarbeiten zum Bewilligungsantrag an die NBank, Unterstützung der Stadt bei der Umsetzung des Bewilligungsbescheids, Mitwirkung an der Anmeldung zum und des Stadthaushalts, Beratung und Mitwirkung zu den Mittelabrufen, Beratung und Mitwirkung zu den Zwischennachweisen sowie Beratung und Mitwirkung zum (Schluss-)Verwendungsnachweis).
6. Erörterungen gemäß § 137 BauGB mit allen Sanierungsbeteiligten, Fachbehörden, Verbänden, Organisationen und politischen Gremien.
7. Verhandlungen mit Eigentümern zum Zwecke des Abschlusses von Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen (gem. § 177 BauGB) sowie Ausarbeitung unterschriftsreifer Vertragsentwürfe, Beratung und Unterstützung der Eigentümer in allen die Sanierung betreffenden Finanzierungsangelegenheiten.
8. Erwerb von im Sanierungsgebiet liegenden bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Miteigentumsanteilen, soweit sie aufgrund der von der Stadt genehmigten Planung für die Durchführung der Sanierung benötigt werden oder soweit die Stadt den Sanierungsträger besonders zum Erwerb beauftragt sowie deren Bewirtschaftung und Verwaltung.
9. Rechtliche und tatsächliche Freimachung – soweit es sich nicht um hoheitliche Akte handelt – der im Sanierungsgebiet gelegenen und im Treuhandvermögen verwalteten Grundstücke für die Neuordnung einschließlich des notwendigen Abbruchs von Gebäuden und Gebäudeteilen.
10. Abschluss von Sanierungsvereinbarungen mit Eigentümern über die Vorbereitung und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken.
11. Ausarbeitung der rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen, zu denen die Grundstücke oder die an Stelle des Grundstückseigentums tretenden Rechte an die neuen Eigentümer zu veräußern sind, nach Erörterung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und anderen Nutzungsberechtigten.

12. Veräußerung von Treuhandvermögen neu geordneten und erschlossenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte unter Berücksichtigung von § 153 BauGB entsprechend den von der Stadt genehmigten Bedingungen.
13. Umsetzung von Bewohnern und Betrieben unter Mitwirkung der Stadt in angemessener Zeit.
14. Beschaffung von Ersatzflächen und Ersatzräumen.
15. Mitwirkung bei der Beschaffung von Unterlagen, die die Stadt für die von ihr durchzuführenden Maßnahmen benötigt, sowie -soweit rechtlich und tatsächlich möglich – Verfahrenseinleitung und -durchführung, insbesondere für die Umlegung (§§ 45 ff. BauGB), für eine Enteignung (§§ 85 ff. BauGB) sowie Festlegung von Entschädigungsleistungen und Ausgleichsbeträgen (§§ 153, 154, 155 BauGB).
16. Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Aufgaben des Sanierungsträgers nach Absprache mit der Stadt.
17. Ggf. Beratung der Stadt bei städtebaulichen Planungen, Beratung der Stadt bei der Auswahl von Stadtplanern, Architekten und Fachplanern, Hilfestellung bei Auftragserteilung, Auftragsabwicklung und Abrechnung.
18. Stellungnahme und Beschlussempfehlung zu allen Anträgen nach § 144 BauGB, ggf. nach Erörterung mit dem Antragsteller.
19. Mitwirkung bei der Abwicklung der Gesamtmaßnahme (Mitwirkung an der Rechnungsprüfung und bei der Erstellung der Zwischen- und Verwendungsnachweise).
20. Auf Anforderung der Stadt die Zuarbeit bzw. die Abgabe einer Stellungnahme zu einzelnen Beschlussvorlagen für die politischen Gremien.
21. Vorbereitung einer Dokumentation über die Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt.
22. Mitwirkung bei der Evaluation der Einzel- bzw. Gesamtmaßnahmen.
23. Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Zusammenstellung von Informationsmaterial zur Öffentlichkeitsarbeit oder Teilnahme an Medienterminen).

Der Katalog der Aufgaben ist nicht abschließend.

- (2) Der Sanierungsträger erklärt sich grundsätzlich bereit, nach besonderer Vereinbarung auch an der Lösung solcher Aufgaben mitzuarbeiten, die über den Auftragsrahmen dieses Vertrages hinausgehen.
- (3) Der Sanierungsträger hat seine Konzeption mit der Stadt abzustimmen. Dies schließt auf Verlangen der Stadt eine Vorabkalkulation einzelner Aufgaben ein.

#### **§ 4 Verfahrensgrundsätze**

- (1) Der Sanierungsträger hat die ihm nach § 3 übertragenen Aufgaben gem. § 159 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB als Treuhänder der Stadt zu erfüllen. Er handelt hierbei im eigenen Namen für Rechnung der Stadt.

Zur Kenntlichmachung des Treuhandverhältnisses führt der Sanierungsträger den Zusatz „als Sanierungstreuhänder der Stadt Nienburg/Weser“.

- (2) Der Sanierungsträger hat die ihm übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen. Er hat das geltende Recht, die mit der Bewilligung öffentlicher Mittel verbundenen Bedingungen und Auflagen, die Beschlüsse und die Weisungen der Stadt sowie alle in Bezug auf die Sanierung erlassenen Verwaltungsvorschriften zu beachten. Weisungen können nur in schriftlicher Form erfolgen.
- (3) Der Sanierungsträger darf nach Wirksamwerden dieses Vertrages bis zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes im Sanierungsgebiet keine Grundstücke oder grundstücksgleichen Rechte auf eigene Rechnung erwerben, es sei denn, dass die Stadt es ihm ausnahmsweise besonders gestattet.

#### **§ 5 Treuhandvermögen**

- (1) Der Sanierungsträger erfüllt die ihm übertragenen Aufgaben mit einem Treuhandvermögen, das er gesondert von seinem eigenen Vermögen und von sonstigem Vermögen auszuweisen und zu verwalten hat.
- (2) Der Sanierungsträger hat eigene Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte im Sanierungsgebiet nach Maßgabe des § 160 Abs. 5 BauGB in das Treuhandvermögen zu überführen.
- (3) Aus dem Treuhandvermögen sind alle Aufwendungen zu leisten und Verpflichtungen zu erfüllen, die bei der Durchführung der Maßnahmen (§ 3 Abs. 1) entstehen, soweit sie als von der Stadt zu tragende förderfähige Kosten der Sanierung gelten.
- (4) Aus dem Treuhandvermögen sind auch solche förderungsfähigen Leistungen zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung zu vergüten, welche die Stadt in Abstimmung mit dem Sanierungsträger auf Dritte übertragen hat sowie die Umsatzsteuer für umsatzsteuerbare Leistungen gegenüber der Stadt.

(5) Verpflichtungen dürfen nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel eingegangen werden. Im Übrigen sind die einschlägigen Regelungen der Kommunalen Haushaltskassenverordnung (KomHKVO) entsprechend anzuwenden. Sollte bei der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen in Verbindung mit Grunderwerb eine Zwischenfinanzierung erforderlich werden, so darf die dafür erforderliche Aufnahme von Krediten zu Lasten des Treuhandvermögens nur mit Zustimmung der Stadt erfolgen.

(6) Sämtliche für die Sanierung bestimmten Finanzierungsmittel sowie alle Erträge, die bei der Durchführung der Sanierung erzielt werden, sind auf ein Treuhandkonto des Sanierungsträgers einzuzahlen.

Das Treuhandkonto ist bei einem von der Stadt zu bestimmenden Kreditinstitut einzurichten.

Die Einrichtung des Treuhandkontos erfolgt unverzüglich nach Abschluss des Vertrages und wird der Stadt mit den für die Einzahlungen erforderlichen Angaben unverzüglich mitgeteilt.

Der Sanierungsträger erhält zur Wahrnehmung seiner Aufgaben als Treuhänder der Stadt die Verfügungsberechtigung über das Konto.

Die Stadt ist über jede Bewegung des Treuhandkontos durch Kontoauszug zu unterrichten.

(7) Der Sanierungsträger verwaltet das Treuhandvermögen unter Berücksichtigung des Sanierungszwecks nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Die Ausgaben für die Unterhaltung der im Rahmen der Sanierung zu beseitigenden Gebäude sind auf das notwendigste Maß zu beschränken.

(8) Die Änderung und Neubegründung von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen bedarf der schriftlichen Einwilligung der Stadt.

## **§ 6 Wirtschaftsplan**

(1) Der Sanierungsträger stellt mit Zustimmung der Stadt bis zum Ende des 1. Quartals für das kommende Jahr den Entwurf eines Wirtschaftsplans über die zu treffenden Maßnahmen, die zu erwartenden Kosten und Finanzierungsmittel auf. Als Finanzierungsmittel dürfen hierbei nur Mittel vorgesehen werden, die im Treuhandvermögen vorhanden oder im laufenden Jahr sicher zu erwarten sind. Mittel der Stadt können sicher erwartet werden, wenn sie als eigene Mittel in deren Haushalt vorgesehen oder als Förderungsmittel bewilligt sind. In der Regel wird der

Wirtschaftsplan im Zusammenhang mit Anträgen auf Förderung bzw. Bewilligung von Förderungsmitteln erarbeitet werden. Ausnahmen hiervon bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt.

- (2) Für das bereits laufende Geschäftsjahr ist dieses Programm 6 Wochen nach Abschluss dieses Vertrages vorzulegen.

## **§ 7**

### **Auskunft- und Berichtspflichten**

- (1) Der Sanierungsträger hat die Stadt über den jeweiligen Stand der Sanierungsmaßnahmen zu unterrichten, der Stadt auch sonst jede erbetene Auskunft zu erteilen und jederzeit Einsicht in die Unterlagen und Akten zu gewähren, die mit der Maßnahme in Zusammenhang stehen.
- (2) Jede Anfrage zur Nutzung von Fördermitteln des Städtebauförderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ oder zur Nutzung von erhöhten steuerlichen Abschreibungen nach § 7h EStG, unabhängig vom Grad ihrer Verbindlichkeit, die gegenüber dem Sanierungsträger geäußert wird, ist der Stadt unverzüglich in Textform innerhalb von drei Werktagen an die zuständige Dienststelle mitzuteilen. In diesem Zusammenhang ist der Stadt das betreffende Gebäude mit Straßenbezeichnung und Hausnummer oder alternativ das betreffende Flurstück zu nennen.
- (3) Der Sanierungsträger verpflichtet sich, jederzeit die Prüfung der Maßnahme durch die NBank, das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung, den Niedersächsischen Landesrechnungshof sowie den Rechnungshof des Bundes anhand der Rechnungs- und Buchführungsunterlagen sicherzustellen und alle erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.
- (4) Der Sanierungsträger hat für jedes Geschäftsjahr bis zum 31.12. einen Arbeitsbericht über den Stand der Maßnahmen vorzulegen.

## **§ 8**

### **Rechnungslegung**

- (1) Der Sanierungsträger hat das Treuhandvermögen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung gesondert zu erfassen und in seiner Jahresbilanz als Treuhandvermögen der Stadt gesondert auszuweisen.
- (2) Der Sanierungsträger wird für jedes Geschäftsjahr bis zum 31.03. des Folgejahres und 3 Monate nach Abschluss der Gesamtmaßnahme der Stadt eine Zusammenstellung



aller Aufträge mit der hierzu erbrachten Stundenleistung, Personaleinsatz und Vergütung vorlegen, die als Nachweis der erbrachten Leistungen gilt und im Rahmen der Jahresprüfung mit geprüft wird und auch Gegenstand der Prüfungen durch die NBank bzw. des Landesrechnungshofes sein kann. Der Sanierungsträger wird für jedes Geschäftsjahr über die Verwendung der gewährten Förderungsmittel fristgerecht einen Verwendungsnachweis (Zwischenabrechnung) nach den jeweils gültigen Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen vorbereiten und der Stadt inklusive aller Belege und Kontoauszügen vorlegen.

- (3) Um der Stadt nach Ablauf eines jeden Jahres eine Zwischenübersicht über Einnahmen und Ausgaben im Treuhandvermögen zu ermöglichen, sind ihr bis zum 31.03. des jeweils darauffolgenden Jahres bestätigte Kopien der geführten Treuhandkonten mit den entsprechenden Einzelnachweisen zu übergeben und Rechnung zu legen über
- a) den Barbestand des Treuhandvermögens einschließlich der Bankguthaben,
  - b) den Grundstücksbestand des Treuhandvermögens unter kartenmäßigem Nachweis mit Kenntlichmachung des Zeitpunktes des Erwerbs,
  - c) die Summe der Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der Verwaltung und Bewirtschaftung der im Treuhandvermögen befindlichen Grundstücke,
  - d) gezahlte Entschädigungen und Abfindungen,
  - e) die Summe eventuell entstandener Abbruchkosten und der damit in Zusammenhang stehenden Nebenkosten,
  - f) die aus dem Treuhandvermögen im abgelaufenen Jahr veräußerten Grundstücke unter kartenmäßigem Nachweis sowie die Erlöse aus der Grundstücksveräußerung,
  - g) die Aufwendungen für die Erschließung,
  - h) Aufwendungen für etwaige Baumaßnahmen nach § 8.

## **§ 9 Finanzierungsmittel**

Die Stadt überweist die Finanzierungsmittel, die für die Durchführung der Sanierung zur Verfügung gestellt werden, bzw. die die Stadt für diesen Zweck bereitstellt oder aufnimmt, nach Anforderung durch den Sanierungsträger auf das Treuhandkonto. Die Anforderungen sollen möglichst frühzeitig erfolgen sowie Kostenvoranschläge, Verträge oder sonstige zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen enthalten. Die Auszahlung erfolgt mit Entstehung der Zahlungsverpflichtung. Über die Verwendung der gewährten Förderungsmittel sind Verwendungsnachweise vorzubereiten. Noch auf dem Treuhandkonto vorhandene und verfügbare Finanzierungsmittel sind auf Anforderung anzurechnen.

## **§ 10 Aufgaben und Pflichten der Stadt**

- (1) Die Stadt wird den Sanierungsträger bei der Durchführung der Sanierung unterstützen und dafür die nach geltendem Recht notwendigen rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen schaffen und insbesondere das erforderliche Planungsverfahren entsprechend dem Fortgang der Sanierung betreiben. Die Stadt wird den Sanierungsträger von allen zur Durchführung der Sanierung eingeleiteten oder einzuleitenden Maßnahmen unterrichten.
- (2) Im Rahmen ihrer Aufgaben wird die Stadt
  - a) dem Sanierungsträger die erforderlichen Unterlagen (u. a. Pläne, Bestandskarten, Personendaten etc.) überlassen,
  - b) Untersuchungen und Gutachten, die der Stadt vorliegen oder von ihr in Auftrag gegeben werden und die für die Maßnahme von Bedeutung sind, zur Verfügung stellen,
  - c) über alle im Sanierungsgebiet vorkommenden Bodenverkehrsvorgänge, soweit dies tatsächlich und rechtlich möglich ist, unterrichten,
  - d) den Sanierungsträger zu allen im Sanierungsgebiet nach § 144 BauGB erforderlichen Genehmigungen vor Erteilung der Genehmigung hören,
  - e) Erschließungsanlagen nach Erfordernis herstellen und ausbauen, soweit die Stadt dies nicht in einem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag auf den Sanierungsträger übertragen hat,
  - f) den Sanierungsträger über alle mit der Sanierungsmaßnahme zusammenhängenden amtlichen Veröffentlichungen und Beschlüsse unterrichten,
  - g) den Sanierungsträger zu allen Bauvoranfragen und Bauanträgen vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor Abgabe einer Stellungnahme zur Baugenehmigung hören,
  - h) den Sanierungsträger über die Grundstücksgeschäfte, an denen die Stadt im Sanierungsgebiet beteiligt ist, unterrichten.
- (3) Die Stadt benennt eine zuständige Dienststelle unter Benennung des Verantwortlichen, die die Tätigkeit aller beteiligten gemeindlichen Ämter in Bezug auf die Sanierung koordiniert und für die Erteilungen von Weisungen gegenüber dem Sanierungsträger befugt ist.
- (4) Die Stadt wird Leistungen zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung, die nicht nach § 3 dieses Vertrages dem Sanierungsträger übertragen worden sind, nur in Abstimmung mit diesem an Dritte vergeben. Sie wird bei der Vergabe solcher Leistungen

sicherstellen, dass die von ihr Beauftragten nach den Erfordernissen des Arbeitsablaufes eng mit dem Sanierungsträger zusammenarbeiten und ihre Leistungen nach Termin und Inhalt ordnungsgemäß erbringen.

- (5) Die Stadt sichert die vertrauliche Behandlung von Materialien und Kenntnissen aus dem Bereich des Sanierungsträgers zu, die nicht für die Öffentlichkeit bestimmt sind.

## **§ 11**

### **Grundstückserwerb durch Stadt**

- (1) Die Stadt wird ihre im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, soweit diese für die Durchführung der Sanierung benötigt werden, dem Treuhandvermögen zur Verfügung stellen und/oder auf den Sanierungsträger übertragen.
- (2) Zur Übertragung eines stadteigenen Grundstücks in das Treuhandvermögen bedarf es eines gesonderten Grundstücksübertragungsvertrages.

## **§ 12**

### **Grundstückserwerb durch Sanierungsträger**

- (1) Der Sanierungsträger bedarf zu allen Grunderwerbgeschäften im Sanierungsgebiet der Einwilligung der Stadt.
- (2) Die Stadt kann verlangen, dass der Sanierungsträger mit Mitteln des Treuhandvermögens bestimmte Grundstücke zum Zwecke der Durchführung der Sanierung erwirbt.
- (3) Der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren als den, der sich ohne die Aussicht auf Sanierung, die Vorbereitung oder die Durchführung der Sanierung ergeben würde.

## **§ 13**

### **Grundstücksveräußerung**

- (1) Grundstücke des Treuhandvermögens, die die Stadt zur Erfüllung der im Rahmen der Durchführung der Sanierung obliegenden Aufgaben benötigt, hat der Sanierungsträger der Stadt auf Anforderung zu übertragen. Soweit die zum Treuhandvermögen gehörenden Grundstücke für Ordnungsmaßnahmen erforderlich sind, erfolgt die Übertragung unentgeltlich.

- (2) Im Übrigen ist der Sanierungsträger verpflichtet, die Grundstücke des Treuhandvermögens nach Maßgabe der §§ 159 Abs. 3, 153 Abs. 4 i. V. m. § 89 Abs. 3 und 4 BauGB und unter Beachtung der Weisungen der Stadt zu veräußern. Ansprüche auf Rückübertragung von Grundstücken und Miteigentumsanteilen regeln sich nach § 164 BauGB.
- (3) Soweit der Sanierungsträger nach § 160 Abs. 7 BauGB zur Überführung von Grundstücken des Treuhandvermögens in sein eigenes Vermögen der Genehmigung der Stadt bedarf, ist vor der Überführung ein gesonderter Vertrag mit der Stadt abzuschließen.

## **§ 14**

### **Baumaßnahmen**

Ergibt sich die Notwendigkeit, dass der Sanierungsträger auf einem Grundstück des Treuhandvermögens mit Einwilligung oder im Auftrag der Stadt Baumaßnahmen durchführt, so bedarf es hierzu einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung.

## **§ 15**

### **Bodenordnung**

Hält die Stadt es für den Fortgang der Sanierung für erforderlich, so führt sie nach Anhörung des Sanierungsträgers die Maßnahmen nach dem IV. und V. Teil des BauGB durch.

## **§ 16**

### **Vergütung und Aufwendungsersatz**

- (1) Der Sanierungsträger hat für die von der Stadt beauftragten und von ihm tatsächlich erbrachten Leistungen nach § 3 dieses Vertrages einen Anspruch auf eine angemessene Vergütung.
- (2) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die förderungsfähige Vergütung des Sanierungsträgers nach Ziffer 5.3.1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 R-StBauF auf 6 % der zuwendungsfähigen Ausgaben der Gesamtmaßnahme - ohne Ausgaben des Grunderwerbs - beschränkt ist. Dieses ist zugleich die Vergütungsobergrenze.
- (3) Eine Anpassung der Vergütungsobergrenze ist in folgenden Fällen möglich:

- a) Erhöhung der förderfähigen Sanierungskosten nach Ziffer 5.3.1. Abs. 3 und 4 R-StBauF aufgrund der Fortschreibung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme einschließlich der Kosten- und Finanzierungsübersicht.
  - b) Erhöhung der Eigenmittel der Stadt unter Beachtung der haushaltsrechtlichen und zuwendungsrechtlichen Bestimmungen.
- (4) Der Sanierungsträger erhält für seine Leistungen gemäß § 3 eine angemessene Vergütung. Es wird nachfolgende Vergütungsregel vereinbart:

- 1. Stundensatz Projektleitung [redacted] EUR/Std. netto
- 2. Stundensatz stv. Projektleitung [redacted] EUR/Std. netto
- 3. Stundensatz MitarbeiterInnen mit fachspezifischen Kenntnissen [redacted] EUR/Std. netto
- 4. Stundensatz Sachbearbeitung (inkl. Grundstücks- und Buchhaltungsabteilung) [redacted] EUR/Std. netto

Neben dieser Vergütung erhält der Sanierungsträger eine Nebenkostenpauschale in Höhe von [redacted] %. Durch die Nebenkostenpauschale sind Reisekosten, Tagegelder, Porto- und Telefon-/ Faxkosten und sonstiger Aufwand abgegolten.

In den Stundensätzen ist die jeweils gültige Mehrwertsteuer nicht enthalten. Die Vergütung erfolgt für eine jährliche in sich abgeschlossene und abgenommene Leistung, die am jeweiligen Jahresende schlussabgerechnet wird.

- (5) Die Vertragsparteien werden innerhalb von 6 Wochen nach Abschluss des Vertrags, auf der Grundlage des Leistungskatalogs nach § 3 dieses Vertrages, den für die einzelnen Leistungen innerhalb der einzelnen Jahre zu erwartenden Aufwand des Sanierungsträgers planen und festlegen. Im Rahmen der Aufstellung des jährlichen Wirtschaftsplans gemäß § 6 dieses Vertrages ist diese Planung fortzuschreiben. Den erforderlichen Aufwand je Einzelfall legen die Stadt und der Sanierungsträger einvernehmlich fest. Wird der festgelegte Aufwand je Einzelfall erreicht und ist die Tätigkeit trotz der Beachtung des Gebots der zügigen Durchführung begründet und noch nicht beendet, so muss für den zusätzlich erforderlichen Aufwand die Zustimmung der Stadt eingeholt werden.

- (6) Der Sanierungsträger legt monatliche Stundennachweise für die erbrachte Arbeitszeit vor. In den Stundenaufzeichnungen werden sämtliche für das Projekt geleistete Stunden erfasst, die für die Durchführung der vertraglichen vereinbarten Leistungen erbracht worden sind.
- (7) Der mittlere Personaleinsatz wird jeweils zu Beginn eines Kalenderjahres zwischen den Vertragsparteien abgestimmt. Eine Veränderung des mittleren Personaleinsatzes bedarf der vorherigen schriftlichen Mitteilung der Stadt in einer angemessenen Frist, die in der Regel 3 Monate nicht unterschreiten sollte. Der Sanierungsträger ist verpflichtet, unter Berücksichtigung der zügigen Durchführung den Einsatz des Personals wirtschaftlich vorzunehmen. Er wird die Stadt rechtzeitig schriftlich davon in Kenntnis setzen, wenn eine Veränderung des Personaleinsatzes notwendig erscheint.
- (8) Die Vergütung für eine jährlich in sich abgeschlossene und abgenommene Leistung, die am jeweiligen Jahresende schlussabgerechnet wird, ist in vierteljährlichen Teilbeträgen jeweils zum 31. März, 30. Juni, 31. Oktober und 31. Dezember eines jeden Jahres fällig. Nach Rechnungstellung und der bis zu einer einmonatigen Prüfung der Stadt ist diese verpflichtet, die fällige Vergütung auf dem Treuhandkonto bereitzustellen. Der Sanierungsträger entnimmt mit Zustimmung der Stadt den ihm zustehenden Teilbetrag der Vergütung dem Treuhandkonto.
- (9) Beauftragt der Sanierungsträger mit Zustimmung der Stadt oder auf deren Verlangen Sonderfachleute für Leistungen, die nicht bereits in der Vergütung nach Abs. 1 berücksichtigt sind, so werden die dadurch entstehenden Kosten gesondert ersetzt. Das Gleiche gilt für die Druck- und Gestaltungskosten von Informationsschriften, die im Einvernehmen mit der Stadt hergestellt werden.
- (10) Der Sanierungsträger ist berechtigt, eine Anpassung der in Abs. 4 genannten Stundensätze bei Änderung des Tarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft um den Prozentsatz, der sich aus dem arithmetischen Mittel der Veränderung von Tarifgruppen der Angestellten in der Wohnungswirtschaft ergibt, zu verlangen. Eine Anpassung der Stundensätze erfolgt ab dem 01.01. des auf die Änderung folgenden Geschäftsjahres. Der Sanierungsträger hat die Tarifierfassung nachzuweisen. Eine erste Anpassung ist erst ab dem 01.01.2022 möglich.

## **§ 17 Datenaustausch**

- (1) Der Sanierungsträger hat einen elektronischen Datenaustausch so zu ermöglichen, dass der Stand der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und die Verwendung der gewährten

Förderungsmittel für einzelne Maßnahmen durch die Stadt jederzeit eingesehen und überprüft werden kann.

- (2) Der Sanierungsträger wird mit der Stadt eine Vereinbarung zur Auftragsverarbeitung auf Grundlage der beigefügten Vereinbarung zur Auftragsverarbeitung abschließen.

## **§ 18 Haftung und Verjährung**

- (1) Der Sanierungsträger haftet der Stadt bei der Erfüllung der nach diesem Vertrag übernommenen Leistungen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns.
- (2) Für die mit Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragenen Aufgaben (§ 2 Abs. 3 dieses Vertrages) haftet der Sanierungsträger nach Maßgabe des § 831 BGB.
- (3) Die Haftung des Sanierungsträgers umfasst den nachweislich entstandenen unmittelbaren Schaden.
- (4) Der Sanierungsträger ist verpflichtet, eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und für die gesamte Dauer des Vertrages aufrecht zu erhalten. Die Deckungssummen dieser Haftpflichtversicherung müssen mindestens 1,5 Mio. € für Personenschäden, sowie jeweils 1 Mio. € für Sach- und Vermögensschäden betragen. Die Ersatzleistung der Versicherung muss mindestens die zweifache der o.g. Deckungssummen pro Jahr betragen. Die Versicherung ist der Stadt auf Verlangen jederzeit nachzuweisen. Sofern der Sanierungsträger den vereinbarten Versicherungsschutz oder dessen Aufrechterhaltung nach angemessener Fristsetzung nicht nachweist, ist die Stadt zur Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund berechtigt.
- (5) Haftungsansprüche der Stadt gegen den Sanierungsträger verjähren in fünf Jahren.

## **§ 19 Vertragsdauer**

- (1) Der Vertrag beginnt mit Vertragsunterzeichnung und ist befristet bis zum 31.12.2023. Er verlängert sich automatisch um zwei weitere Jahre, wenn er nicht sechs Monate zum Jahresende gekündigt wird. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.
- (2) Der Vertrag endet automatisch mit dem Vorliegen des abschließenden Prüfergebnisses zum (Schluss-) Verwendungsnachweis seitens der NBank. Im Falle einer Nachprüfung durch den Landesrechnungshof (LRH) verlängert sich die Vertragsdauer entsprechend.

- (3) Die Vertragspartner gehen davon aus, dass die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen bis zu 15 Jahre in Anspruch nehmen wird. Stellt sich innerhalb des kalkulierten Zeitrahmens heraus, dass die zur Sanierungsdurchführung übertragenen Maßnahmen im vorgesehenen Zeitrahmen nicht abgeschlossen werden können, ohne dass dies von einem der beiden Vertragspartner zu vertreten ist, so erklären beide Vertragsparteien schon bei Abschluss dieses Vertrages ihre Bereitschaft, das Vertragsverhältnis – vorbehaltlich einer Vertragsanpassung an die dann geltenden Bestimmungen – fortzuführen.

## **§ 20 Kündigung**

- (1) Eine außerordentliche Kündigung dieses Vertrages ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen; der Einhaltung einer Frist bedarf es nicht.
- (2) Wichtige Gründe sind insbesondere:
- a) Wegfall der Qualifikation des Sanierungsträgers gem. § 158 BauGB,
  - b) Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Sanierungsträgers,
  - c) die Verpflichtungen der Stadt zur Aufhebung der Sanierungssatzung nach Maßgabe des § 162 Abs. 1 Nr. 2 – 4 BauGB.

## **§ 21 Pflichten bei Beendigung des Vertrages**

- (1) Der Sanierungsträger hat bei Beendigung des Vertrages – unabhängig davon, ob dieser ordentlich oder außerordentlich gekündigt wurde oder automatisch endet - der Stadt unverzüglich einen Bericht über die bis zum Zeitpunkt der Beendigung von ihm durchgeführten Aufgaben und den Stand der Maßnahmen anzufertigen und der Stadt zu übergeben.
- (2) Innerhalb von drei Monaten nach Beendigung des Vertrages gleich aus welchem Grund hat der Sanierungsträger über das Treuhandvermögen Rechnung zu legen. Er hat der Stadt gegen schriftliche Bestätigung die zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie sonstige für die Stadt zweckdienliche Materialien zu übergeben, die der Sanierungsträger bei der Durchführung der Maßnahme erlangt hat oder die dabei angefallen sind. Nicht verbrauchte Finanzierungsmittel hat der Sanierungsträger an die Stadt auszuführen. Unveräußert gebliebene Grundstücke hat der Sanierungsträger an die Stadt oder an einen von dieser benannten Dritten zu übertragen. § 160 Abs. 7 BauGB bleibt unberührt.



- (3) Die Stadt hat dem Sanierungsträger schriftlich die Freistellung von allen Verpflichtungen zu bestätigen, die dieser zur Erfüllung dieses Vertrages eingegangen ist. Die Stadt ist verpflichtet, die in Abs. 2 genannten Grundstücke zu übernehmen.
- (4) Der Sanierungsträger erhält die Vergütung für die bis zur Beendigung des Vertrages erbrachten Leistungen. Sofern der Sanierungsträger nachweist, dass ihm mit Zustimmung der Stadt über diesen Betrag hinausgehende Aufwendungen zur Durchführung seiner Aufgaben (§ 3) entstanden sind oder Verbindlichkeiten eingegangen wurden, von denen er sich nicht befreien kann, so bleibt deren Geltendmachung vorbehalten. Weitergehende Vergütungsansprüche bestehen nicht.
- (5) Wird der Vertrag vor Beendigung der übertragenen Aufgaben aus vom Sanierungsträger zu vertretenden Gründen gekündigt, so erhält dieser eine Vergütung nur, wenn und soweit die erbrachten Leistungen von der Stadt verwertet werden können.

## **§ 22 Schlussbestimmungen**

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragsparteien verpflichten sich, durch Vereinbarung unwirksame Bestimmungen durch inhaltlich gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Für den Fall, dass bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden sollten, verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
- (3) Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen oder nicht mit verbindlich erklärten ministeriellen Musterverträgen oder aufsichtsbehördlichen Auflagen übereinstimmen.
- (4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden zum Vertrag sind unwirksam.
- (5) Die Anlagen dieses Vertrages sind als dessen Bestandteil Vertragsinhalt.

## **§ 23 Erfüllungsort**

Der Erfüllungsort ist Nienburg/Weser.

**§ 24**  
**Vertragsausfertigung**

Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch alle Vertragsparteien in Kraft. Der Vertrag ist in vier Exemplaren ausgefertigt. Die Stadt und der Sanierungsträger erhalten je zwei Ausfertigungen.

Nienburg/Weser, den ..... , den

.....

Stadt

.....

Sanierungsträger

**Anlagen**