

TREUHÄNDERVERTRAG

über die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen
im Stadtquartier „Nordertor“

in der Stadt Nienburg/Weser

zwischen

der Stadt Nienburg/Weser, Rathaus, Marktplatz 1, 31582 Nienburg/Weser

- im Folgenden "Stadt" genannt -

vertreten durch den Bürgermeister

und

- im Folgenden "Sanierungsträger" genannt -
vertreten durch die Geschäftsführung
wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Im Nordertor, einem Stadtquartier nördlich des Stadtzentrums der Stadt Nienburg/Weser, bestehen erhebliche soziale, städtebauliche und bauliche Defizite. Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ soll mittels eines integrativen Handlungskonzepts das Nordertor zu einem weitgehend selbständig lebensfähigen Stadtteil mit positiver Zukunftsperspektive revitalisiert werden.

Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass die Sanierungsmaßnahme nur bei vertrauensvoller Zusammenarbeit zügig durchgeführt werden kann. 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 im Zusammenhang mit der Sanierung stehende 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 sie gemäß § 138 Abs. 2 BauGB nur an die Stadt weitergeben.

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Das im beigefügten Lageplan (Anlage 1) dargestellte Sanierungsgebiet wird mit der Bekanntmachung der Sanierungssatzung rechtsverbindlich festgelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.

- (2) Die Stadt beauftragt den Sanierungsträger mit der Durchführung von Aufgaben, die zur Erneuerung des Sanierungsgebietes erforderlich und in § 3 dieses Vertrages aufgeführt sind.
- (3) Grundlage dieser städtebaulichen Maßnahmen sind
 - Ergebnisse des städtebaulichen Entwicklungskonzepts / Vorbereitende Untersuchungen
 - Im Lauf der Sanierungsmaßnahme noch zu erarbeitende Planungen (Rahmenplan Sanierungsbebauungspläne u. a.).
- (4) Hoheitliche Befugnisse der Stadt werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 2

Allgemeine Vertragspflichten des Sanierungsträgers

- (1) Der Sanierungsträger unterstützt die Stadt bei den Aufgaben, die ihr im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme obliegen und führt die durch diesen Vertrag übertragenen Maßnahmen der Sanierung durch.
- (2) Der Sanierungsträger verpflichtet sich, die ihm übertragenen Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit der Stadt abzuwickeln.
- (3) Der Sanierungsträger darf ihm übertragene Aufgaben nur mit Zustimmung der Stadt an Dritte übertragen.

§ 3

Aufgaben des Sanierungsträgers

- (1) In Durchführung der Sanierung obliegen dem Sanierungsträger u. a. folgende Aufgaben:
 1. Vorschläge zur Art und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen (Zeit- und Maßnahmenplan, Abschnittsbildung, Verfahrensplanung).
 2. Koordination der Maßnahme mit einem integrierten Handlungsansatz, insbesondere in folgenden Bereichen:
 - Unterstützung des Quartiersmanagements bei der Vernetzung der lokalen Akteure, insbesondere der Sozialorganisationen, Bildungsträger, (kommunale)

- Beschäftigungsinitiativen, Kirchen, Arbeitsverwaltung, Schulen, Polizei, Bewohner/innen des Quartiers, Vereine und Verbände
- Unterstützung des Quartiersmanagements bei der Organisation der personellen Kapazitäten und Vernetzung der Fachkenntnisse auf Stadtteilebene.
 - Stellungnahmen zu Anträgen nach § 144 BauGB und zu Anträgen auf Härteausgleich.
 - 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
3. Unterstützung des Quartiersmanagements bei der Organisation, Durchführung und Teilnahme an Besprechungen, Foren und Sitzungen in vorhandenen oder noch aufzubauenden Organisationsstrukturen (z.B. Stadtteilbeirat, Sanierungsbeirat, Stadtteilkonferenzen, Projektleitung etc.) sowie die Protokollführung.
 4. Unterstützung der Stadt in allen die Sanierung betreffenden Finanzierungs- und sonstigen Angelegenheiten und bei der Stellung von Anträgen auf Gewährung von Sanierungsförderungsmitteln.
 5. Laufende Beratung der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen der von der Sanierung betroffenen Grundstücke mit dem Ziel, ihre Bereitschaft und Mitarbeit zu wecken und zu fördern (§ 137 BauGB), teilweise in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement.
 6. Aufstellen von Kosten- und Finanzierungsübersichten entsprechend den Rechts- und Verwaltungsvorschriften.
 7. Erörterungen gemäß § 137 BauGB mit allen Sanierungsbeteiligten, Fachbehörden, Verbänden und Organisationen.
 8. Ggf. Mitwirkung bei der Erarbeitung und Fortschreibung eines Sozialplans nach § 180 BauGB sowie Durchführung der Erörterungen.
 9. 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.
 10. 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.
 11. 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 oder Gebäudeteilen,
 12. Abschluss von Sanierungsvereinbarungen mit Eigentümern über die Vorbereitung und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken.

13. 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.
 14. Veräußerung der im Treuhandvermögen neu geordneten und erschlossenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte unter Berücksichtigung von § 153 BauGB entsprechend den von der Stadt genehmigten Bedingungen.
 15. Umsetzung von Bewohnern und Betrieben unter Mitwirkung der Stadt in angemessener Zeit.
 16. Beschaffung von Ersatzflächen und Ersatzräumen.
 17. Beratung bei der Auswahl von Investoren und Vorprüfung der Investitionsvorhaben.
 18. Vorbereitung und Abwicklung von Wettbewerben (gemäß RAW) und Gutachterverfahren nach Absprache mit der Stadt.
 19. 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 eine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB), für eine Enteignung (§§ 85 ff. BauGB) sowie zur Festlegung von Entschädigungsleistungen und Ausgleichsbeträgen (§§ 153, 154, 155 BauGB).
 20. Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Aufgaben des Sanierungsträgers nach Absprache mit der Stadt.
 21. Stellungnahmen zu Anträgen auf Härteausgleich.
 22. Ggf. Beratung der Stadt bei städtebaulichen Planungen, Beratung der Stadt bei der Auswahl von Stadtplanern, Architekten und Fachplanern, Hilfestellung bei Auftragserteilung, Auftragsabwicklung und Abrechnung.
 23. Falls erforderlich Stellungnahmen zu Bauvorhaben.
 24. Vorbereitung einer Dokumentation über die Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt.
- (2) Der Sanierungsträger kann nur mit Zustimmung der Stadt Sonderfachleute beauftragen.
 - (3) Der Sanierungsträger erklärt sich grundsätzlich bereit, nach besonderer Vereinbarung auch an der Lösung solcher Aufgaben mitzuarbeiten, die über den Auftragsrahmen dieses Vertrages hinausgehen.
 - (4) Der Sanierungsträger hat seine Konzeption im Zusammenhang mit dem Personaleinsatz nach § 13 Abs. 4 mit der Stadt abzustimmen. Dies schließt auf Verlangen der Stadt eine Vorabkalkulation einzelner Aufgaben ein.

§ 4

Verfahrensgrundsätze

- (1) Der Sanierungsträger erfüllt die ihm nach § 3 übertragenen Aufgaben als Treuhänder der Stadt. Er handelt hierbei im eigenen Namen für Rechnung der Stadt.

Zur Kenntlichmachung des Treuhandverhältnisses führt der Sanierungsträger folgende Bezeichnung: " _____ als Treuhänder 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 Weisungen der Stadt sowie alle in Bezug auf die Sanierung bestehenden Vorschriften zu beachten. Die Weisungen können nur in schriftlicher Form erfolgen.
- (3) Der Sanierungsträger verpflichtet sich, zur Durchführung vertraglicher Leistungen vor Ort in einem Sanierungsbüro regelmäßig Sprechstunden in Absprache mit der Stadt durchzuführen. Die Stadt wird entsprechende Räumlichkeiten unentgeltlich zur Verfügung stellen.
- (4) Zur Sicherung einer reibungslosen und zügigen Zusammenarbeit benennt der Sanierungsträger den/die mit der Projektleitung beauftragte/n Mitarbeiter/in.

§ 5

Treuhandvermögen

- (1) Der Sanierungsträger hat alle Gegenstände, die er von der Stadt zur Durchführung der Sanierung erhält, gesondert von seinem Eigentum auszuweisen und zu verwalten (Treuhandvermögen).
- (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 aus der Durchführung des Vertrages entstehen, soweit sie als von der Stadt zu tragende förderungsfähige 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 gilt § 26 Gemeindehaushalts- und -kassenverordnung (GemHKVO) entsprechend. 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 Durchführung der Sanierung bestimmten Finanzierungsmittel sowie alle Erträge, die bei der Durchführung der Sanierung erzielt werden, sind auf das

Treuhandkonto des Sanierungsträgers bei der Sparkasse Nienburg – IBAN xxxxxxxxxx, BIC (SWIFT): xxxxxxxxxx – einzuzahlen. 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 stellt mit Zustimmung der Stadt möglichst bis zum Ende des 1. Quartals für das laufende Jahr einen Wirtschaftsplan über die zu treffenden Maßnahmen, die zu erwartenden Kosten und die 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 im Förderungsprogramm in Aussicht gestellt sind. In der Regel wird der Wirtschaftsplan im Zusammenhang mit Anträgen auf Förderung bzw. Bewilligung von Förderungsmitteln erarbeitet.
- (8) Der Sanierungsträger verwaltet das Treuhandvermögen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.
- (9) Die Änderung und Neubegründung von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen bedarf der Einwilligung der Stadt.

§ 6

Grunderwerb

- (1) Der Sanierungsträger bedarf zu allen Grunderwerbsgeschäften im Sanierungsgebiet der Einwilligung der Stadt.
- (2) Die Stadt kann verlangen, dass der Sanierungsträger im Rahmen der Mittel des Treuhandvermögens bestimmte Grundstücke zum Zwecke der Durchführung der Sanierung erwirbt oder Grundstücke aus seinem eigenen Vermögen im Sanierungsgebiet oder Ersatz- und Ergänzungsgebieten zur Befriedigung von Ersatzlandansprüchen Sanierungsbezogener in das Treuhandvermögen überführt.
- (3) Der Sanierungsträger darf gemäß § 153 Abs. 3 BauGB beim Erwerb eines Grundstückes keinen höheren Kaufpreis vereinbaren als er sich in entsprechender Anwendung von § 153 Abs. 1 BauGB ergibt.

§ 7

Veräußerungspflicht

- (1) Die Grundstücke des Treuhandvermögens, die die Stadt zur Erfüllung der ihr 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 des § 159 Abs. 3 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. Soweit der Sanierungsträger mit Einwilligung oder im Auftrag der Stadt auf einem Grundstück des Treuhandvermögens Baumaßnahmen durchführt, bedarf es hierzu eines gesonderten Vertrages. Der Einsatz von Mitteln des Treuhandvermögens ist dabei nicht gestattet.

§ 8

Auskunfts- und Unterrichtungspflicht

- (1) Der Sanierungsträger hat der Stadt auf Anforderung über den jeweiligen Stand der Sanierungsmaßnahmen zu unterrichten, der Stadt auch sonst jede im Zusammenhang mit der Sanierung stehende erbetene Auskunft zu erteilen und jederzeit Einsicht in die Unterlagen und Akten zu gewähren, die er im Zusammenhang mit der Maßnahme führt.

Der Sanierungsträger erstellt für jedes Geschäftsjahr bis zum 31. März des nachfolgenden Jahres einen Arbeitsbericht über den Stand der Maßnahmen.

- (2) Sofern Förderungsmittel gewährt werden, hat der Sanierungsträger auch den förderungsmittelbewilligenden Stellen oder den von diesen genannten Stellen u. a. auch zum Zwecke der Rechnungsprüfung Auskunft über seine Tätigkeit und Einsicht in die Unterlagen, die das Sanierungsvorhaben betreffen, zu gewähren.
- (3) Der Sanierungsträger wird für jedes Haushaltsjahr über die Verwendung der gewährten Förderungsmittel fristgerecht einen Verwendungsnachweis (Zwischenabrechnung) nach der jeweils gültigen Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen vorbereiten und der Stadt inklusive aller Belege und Kontoauszüge vorlegen.
- (4) Der Sanierungsträger hat das Treuhandvermögen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung zu erfassen und in seiner Bilanz als Treuhandvermögen auszuweisen.

§ 9

Haftung, Verjährung

- (1) Der Sanierungsträger haftet der Stadt bei der Erfüllung der nach diesem Vertrag übernommenen Leistungen nach den Grundsätzen der Sorgfaltspflicht eines ordentlichen Kaufmanns.
- (2) Die Haftung des Sanierungsträgers umfasst den nachweislich entstandenen unmittelbaren Schaden, nicht jedoch entgangenen Gewinn.
- (3) Im Übrigen ist Gewährleistung ausgeschlossen. Der Sanierungsträger wird der Stadt jedoch Gewährleistungsansprüche abtreten, die ihr gegen Dritte aus solchen Verträgen zustehen, die er zur Erfüllung dieses Vertrages eingegangen ist.
- (4) Ansprüche gegen den Sanierungsträger verjähren in 5 Jahren, gerechnet vom Ablauf des Jahres, in dem die einzelne Leistung erbracht wird.

§ 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 Bauleitverfahren entsprechend dem Fortgang der Sanierung betreiben. Die Stadt wird den Sanierungsträger von allen zur Durchführung der Sanierung eingeleiteten und einzuleitenden Maßnahmen unterrichten.
- (2) Zu den Aufgaben der Stadt gehören insbesondere:
 1. Die Überlassung der für die Durchführung erforderlichen Unterlagen (u. a. Pläne, Bestandskarten, Personendaten).
 2. Die Überlassung der Untersuchungen und Gutachten, die für die Sanierung von Bedeutung sind.
 3. Die Unterrichtung über alle im Sanierungsgebiet vorkommenden Bodenverkehrsvorgänge, soweit das rechtlich und tatsächlich möglich ist.
 4. Der Ausbau der Erschließungsanlagen je nach Erfordernis.
 5. Die Unterrichtung über alle mit der städtebaulichen Neuordnung zusammenhängenden amtlichen Veröffentlichungen und sonstigen Verlautbarungen.
 6. Die Unterrichtung des Sanierungsträgers über alle Bauvoranfragen und Bauanträge, welche die Sanierung betreffen, vor Erteilung der Genehmigung.
 7. Die Unterrichtung des Sanierungsträgers über die Grundstücksgeschäfte, an denen die Stadt im Sanierungsgebiet beteiligt ist.
- (3) Zur Sicherung einer reibungslosen und zügigen Zusammenarbeit der mit der Sanierung in der Stadt befassten Stellen bestimmt die Stadt eine hierfür zuständige Dienststelle unter Benennung der Verantwortlichen, welche die Tätigkeiten aller beteiligten städtischen Ämter in Bezug auf die Sanierung koordiniert und für die Erteilung 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

Grundstücke der Stadt

- (1) Die Stadt wird ihre im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, soweit sie für die Durchführung der Sanierung benötigt werden, ggf. in das Treuhandvermögen einbringen und auf den Sanierungsträger übertragen.
- (2) Zur Übertragung eines gemeindeeigenen Grundstücks in das Treuhandvermögen bedarf es eines gesonderten Grundstücksübertragungsvertrages.

§ 12

Förderungsmittel

Die Stadt überweist die Finanzierungsmittel, die für die Durchführung der Neuordnung zur Verfügung gestellt werden bzw. die die Stadt zu diesem 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 erforderliche 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.

§ 13

Vergütung

- (1) Der Sanierungsträger hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung. Es wird nachfolgende Vergütungsregelung vereinbart:
 1. Stundensatz Projektleitung sowie für Leistungen mit fachspezifischen Kenntnissen _____ €/Std. zzgl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer,
 2. Stundensatz Sachbearbeitung _____ €/Std. zzgl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer (einschl. Grundstücks- und Buchhaltungsabteilung).

Mit dieser Vergütung sind Nebenkosten wie Reisekosten, Tagegelder, Porto- und Telefon-/Faxkosten und sonstiger Sachaufwand abgegolten.

Dieser Stundensatz bezieht sich auf qualifizierte Fachkräfte und enthält alle Nebenkosten sowie die anteiligen Aufwendungen und Leistungen der Hilfskostenstellen. In dem testierten Selbstkostenstundensatz 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. Der § 3 Abs. 4 dieses Vertrages ist hierbei besonders zu beachten.

- (2) Der Sanierungsträger ist berechtigt, eine Anpassung der in Abs. (1) genannten Unternehmensstundensätze bei Änderung des Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft um den Prozentsatz, der sich aus dem arithmetischen Mittel der Veränderung von Tarifgruppen der Angestellten in der Wohnungswirtschaft ergibt, zu verlangen. Der

angepasste Unternehmensstundensatz gilt von dem Zeitpunkt an, auf den sich die Tarifierung bezieht. Eine Anpassung ist erst ab dem Jahre 2018 möglich.

Diese Vergütung erfolgt für eine jährliche, in sich abgeschlossene Leistung, die am jeweiligen Jahresende schlussabgerechnet wird.

- (3) Der Sanierungsträger legt monatlich Stundennachweise für die von Fachkräften erbrachte Arbeitszeit vor. In den Stundenaufzeichnungen werden sämtliche für das Projekt geleisteten Stunden erfasst, die für die Durchführung der vertraglichen vereinbarten Leistungen erbracht worden sind.
- (4) Der mittlere Personaleinsatz an Fachkräften 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.
- (5) 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 Rechnungsstellung und der bis zu einer einmonatigen Prüfung durch die 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.
- (6) 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 dem Sanierungsträger die dadurch entstehenden Kosten gesondert ersetzt. Das Gleiche gilt für die Druck- und Gestaltungskosten von Informationsschriften, die im Einvernehmen mit der Stadt hergestellt werden.

§ 14

Kündigung

- (1) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund schriftlich mit sofortiger Wirkung gekündigt werden. Der Einhaltung einer Frist bedarf es nicht.
- (2) Der Sanierungsträger hat der Stadt nach Anforderung in angemessener Frist Bericht über die bis zum Zeitpunkt der Kündigung von ihm durchgeführten Aufgaben und den Stand der Maßnahmen zu übersenden

§ 15

Vertragsdauer

Der Vertrag wird auf die Dauer von 4 Jahren geschlossen.

Er verlängert sich jeweils um 2 Jahre, sofern nicht einer der Vertragspartner unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten vor Vertragsende anzeigt, dass er eine Vertragsverlängerung nicht in Betracht zieht.

§ 16

Pflichten bei der Beendigung des Vertrages

- (1) Innerhalb von 6 Monaten nach Durchführung der ihm übertragenen Aufgaben hat der Sanierungsträger über das Treuhandvermögen Rechnung zu legen. Sollte aufgrund notwendiger Prüfungen diese Frist nicht einzuhalten sein, so wird sie durch die Stadt angemessen verlängert. Der Sanierungsträger hat das Erlangte an die Stadt herauszugeben und ihr dabei insbesondere nicht verbrauchte Finanzierungsmittel auszuführen. Unveräußert gebliebene Grundstücke hat der Sanierungsträger entweder an die Stadt oder an von ihr zu benennende Dritte zu übertragen.
- (2) Die Stadt hat den Sanierungsträger von allen Verpflichtungen freizustellen, die dieser zur Erfüllung dieses Vertrages eingegangen ist. Die Stadt ist verpflichtet, die in Abs. 1 genannten Grundstücke zu übernehmen.
- (3) Wird der Vertrag aus von der Stadt zu vertretenden Gründen gemäß § 14 Abs. 1 gekündigt, so erhält der Sanierungsträger die Vergütung für die bisher erbrachten Leistungen und einen weiteren Betrag, der der Hälfte des Durchschnitts der bis zur Kündigung des Vertrages angefallenen jährlichen Vergütung entspricht. Sofern der Sanierungsträger nachweist, dass er mit Zustimmung der Stadt über diesen Betrag hinausgehende Verbindlichkeiten eingegangen ist, von denen er sich nicht befreien kann, werden die Kosten für diese Verbindlichkeiten erstattet.
- (4) Wird der Vertrag aus vom Sanierungsträger zu vertretenden Gründen gekündigt, so erhält der Sanierungsträger das Entgelt gemäß § 13 für die bis dahin vertragsgemäß – ggf. auch teilweise – erbrachten Leistungen.
- (5) Wird der Vertrag aus keinen von den Vertragsparteien zu vertretenden Gründen gemäß § 14 Abs. 1 gekündigt, so gilt Abs. 3 entsprechend.

Diese Regelung gilt entsprechend für den Fall

- a) einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung, durch die die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ganz oder teilweise für ungültig erklärt wird,
- b) einer vollständigen oder teilweisen Aufhebung der Sanierung gemäß § 162 Abs. 1 BauGB,
- c) der Aufgabe der Absicht der Stadt, die Sanierung durchzuführen.

- (6) Entgangener Gewinn und mittelbarer Schaden werden nicht erstattet. In jedem Falle einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses tritt die Stadt in alle vom Sanierungsträger für die Erfüllung des Vertrages mit Dritten geschlossenen Verträge anstelle des Sanierungsträgers ein.

§ 17

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen und Ergänzungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige wirksame Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so 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 oder Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

§ 18

Vertragsausfertigungen

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 Nienburg/Weser

Dienstsiegel

Bürgermeister

Geschäftsführung

Anlage

Lageplan „Sanierungsgebiet“

[in der Entwurfsfassung nicht beigefügt – s. Vorlage 6/091/2015]