

Entwurf

Stand: 23.05.2011

1 von 4 Ausfertigungen

TREUHÄNDERVERTRAG

über die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen des Förderprogrammes „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in Norden

zwischen

der Stadt Norden

- im Folgenden "Stadt" genannt -

vertreten durch die Bürgermeisterin

und

der BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen

- im Folgenden "Sanierungsträger" genannt -

vertreten durch die Geschäftsführung

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

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 vom Rat der Stadt Norden in der Sitzung am 07.12.2010 als Satzung beschlossene Sanierungsgebiet „Historischer Marktplatz“ ist Gegenstand dieses Vertrages. Mit Bekanntmachung vom 17.12.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden wurde die Satzung rechtsverbindlich.

Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages (Anlage 1).

- (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 insbesondere
 1. Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen
 2. Ergebnisse der zukünftigen Rahmenplanung
 3. Ergebnisse der zukünftigen Sanierungsbebauungspläne
- (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 ihm im Rahmen der Sanierung 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. Die Abwicklung hat in Abstimmung der Vertragsparteien zu erfolgen. Eine gegenseitige rechtzeitige Information ist hierbei zu gewährleisten. Die Stadt ist berechtigt, zu allen Besprechungen und Verhandlungen Vertreter zu entsenden.
- (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 insbesondere folgende Aufgaben:
 1. Beratung der Stadt bei städtebaulichen Planungen, Beratung der Stadt bei der Auswahl von Stadtplanern, Architekten und Fachplanern, Hilfestellung bei Auftragserteilung, Auftragsabwicklung und Abrechnung.
 2. Vorschläge zur Art und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen (Zeit- und Maßnahmenplan, Abschnittsbildung, Verfahrensplanung).

3. Vorbereitung und Abwicklung von Wettbewerben (gemäß RAW) und Gutachterverfahren/Mehrfachbeauftragungen nach Absprache mit der Stadt.
4. 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).
5. Beratung bei der Auswahl und Suche von Investoren und Vorprüfung der Investitionsvorhaben.
6. 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.
7. Unterstützung der Stadt in allen die Sanierung betreffenden Finanzierungsangelegenheiten und bei der Stellung von Anträgen auf Gewährung von Sanierungsförderungsmitteln sowie deren Anforderungen.
8. Aufstellen von Kosten- und Finanzierungsübersichten entsprechend den Rechts- und Verwaltungsvorschriften.
9. Mitarbeit bei der Information der Öffentlichkeit.
10. Erwerb der für die Durchführung der Sanierung benötigten Grundstücke soweit die Stadt den Sanierungsträger besonders beauftragt. Bewirtschaftung und Verwaltung der Grundstücke einschließlich Koordination freiwilliger Vereinbarungen in Form von Tausch, Grenzregulierung und Verkauf, soweit dies zur Auftragsdurchführung erforderlich ist. Die Kosten fallen im Rahmen einer förderungsrechtlichen Anerkennung unter die in § 13 Abs. 1 getroffene Vergütungsregelung; ansonsten ist der besondere Auftrag über eine vorher getroffene Kostenregelung abzugelten.
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.
12. Abschluss von Sanierungsvereinbarungen mit Eigentümern über die Vorbereitung und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken.
13. Umsetzung von Bewohnern und Betrieben unter Mitwirkung der Stadt.
14. 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.
15. Veräußerung der im Treuhandvermögen neu geordneten und erschlossenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte unter Berücksichtigung von § 153 BauGB entsprechend den von der Stadt genehmigten Bedingungen.
16. Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Aufgaben des Sanierungsträgers nach Absprache mit der Stadt.

17. Stellungnahmen zu Bauvorhaben sowie genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen nach § 144 BauGB.
 18. Stellungnahmen zu Anträgen auf Härteausgleich.
 19. Vorbereitung einer Dokumentation über die Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt.
 20. 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
 - 1) eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB),
 - 2) für eine Enteignung (§§ 85 ff BauGB)
 sowie zur Festlegung von Entschädigungsleistungen.
 21. Vorbereitung und Mitwirkung bei der Ausgleichsbetragserhebung sowie der Abwicklung (einschließlich eventueller Rechtsbehelfsverfahren).
- (2) Der Sanierungsträger hat bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen angemessen die Interessen der wirtschaftlichen Unternehmen der Stadt zu berücksichtigen.
 - (3) Der Sanierungsträger kann nur mit Zustimmung der Stadt Sonderfachleute beauftragen.
 - (4) Der Sanierungsträger erklärt sich grundsätzlich bereit, nach besonderer Vereinbarung auch an der Lösung solcher Aufgaben mitzuarbeiten, die über den Auftragsrahmen dieses Vertrages hinausgehen.
 - (5) Der Sanierungsträger verpflichtet sich, zur Durchführung vertraglicher Leistungen vor Ort in einem Sanierungsbüro regelmäßig Sprechstunden in Absprache mit der Stadt durchzuführen. Die Stadt wird versuchen, entsprechende Räumlichkeiten unentgeltlich zur Verfügung stellen.

§ 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: "BauBeCon Sanierungsträger GmbH als Sanierungstreuhänder der Stadt Norden".

- (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 sind in schriftlicher Form zu erteilen.

§ 5

Treuhandvermögen

- (1) Der Sanierungsträger hat alle Gegenstände, die er von der Stadt zur Durchführung der Sanierung erhält, getrennt von anderem Vermögen auszuweisen und zu verwalten (Treuhandvermögen). Als Treuhänder hat der Sanierungsträger ein separates Konto bei der Sparkasse Aurich-Norden einzurichten (Treuhandkonto des Sanierungsträgers). Die Einrichtung des Treuhandkontos erfolgt unverzüglich nach Abschluss des Vertrages und wird der Stadt mit den für die Einzahlungen erforderlichen Angaben unverzüglich mitgeteilt.
- (2) Der Sanierungsträger hat eigene Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte im Sanierungsgebiet nach Maßgabe des § 160 Abs. 5 BauGB in das Treuhandvermögen zu überführen.
- (3) Sämtliche für die Durchführung der Sanierung bestimmten Finanzierungsmittel sowie alle Erträge sind auf das Treuhandkonto des Sanierungsträgers einzuzahlen. Die Stadt ist über jede Bewegung des Treuhandkontos durch Kontoauszug zu informieren.
- (4) Aus dem Treuhandvermögen sind alle Aufwendungen zu leisten und Verpflichtungen zu erfüllen, die aus der Durchführung des Vertrages entstehen.
- (5) Aus dem Treuhandvermögen sind auch solche förderungsfähigen Leistungen zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung zu vergüten, welche die Stadt in Abstimmung mit dem Sanierungsträger unter Beachtung des § 157 BauGB auf Dritte übertragen hat sowie die Umsatzsteuer für umsatzsteuerbare Leistungen gegenüber der Stadt.
- (6) Verpflichtungen dürfen nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel eingegangen werden. Im Übrigen gilt § 28 Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO) 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.
- (7) Jeweils für ein Jahr stellt der Sanierungsträger mit Zustimmung der Stadt 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 und den Grundsätzen der Sorgfaltspflicht eines ordentlichen Kaufmans.
- (9) Die Änderung und Neubegründung von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 6

Grunderwerb

- (1) Der Sanierungsträger bedarf zu allen Grunderwerbsgeschäften (Ankauf, Verkauf, Tausch etc.) 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 - soweit möglich - Grundstücke aus seinem eigenen Vermögen im Sanierungsgebiet oder in Ersatz- und Ergänzungsgebieten zur Befriedigung von Ersatzlandansprüchen Sanierungsbetroffener zum Verkehrswert 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 des Absatzes 1 ergibt. In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 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 aufgrund seiner Verpflichtungen aus dem gesetzlichen Sanierungsrecht 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.
- (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 nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt 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.
- (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. Die Stadt kann verlangen, dass der Sanierungsträger den Verwendungsnachweis in bestimmten Punkten ergänzt bzw. erläutert oder klarstellt.
- (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 für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und für den unmittelbaren Schaden.
- (2) Die Haftung des Sanierungsträgers umfasst bei einfacher Fahrlässigkeit (§ 276 Abs. 2 BGB) den nachweislich entstandenen unmittelbaren Schaden, nicht jedoch entgangenen Gewinn.

Die Haftung des Sanierungsträgers umfasst für etwaige Fehler in der Beratung oder Betreuung der übernommenen Aufgaben des Vertragspartners den nachweislich entstandenen unmittelbaren Schaden, nicht jedoch entgangenen Gewinn. Dies gilt nicht, wenn die Pflichtverletzung zu einem Schaden am Leben, Körper oder Gesundheit des Schutzberechtigten führt.

- (4) Ansprüche gegen den Sanierungsträger verjähren 2 Jahre nach Rechnungslegung gemäß § 16 Abs. 1.

§ 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 einzuleitenden und einzuleitenden Maßnahmen unterrichten.
- (2) Zu den Aufgaben der Stadt gehören insbesondere:
 1. Die Unterrichtung über alle im Sanierungsgebiet vorkommenden Bodenverkehrsvorgänge, soweit relevant und sowie das rechtlich und tatsächlich möglich ist.
 2. Der Ausbau der Erschließungsanlagen je nach Erfordernis.
 3. Die Unterrichtung über alle mit der städtebaulichen Neuordnung im Sanierungsgebiet zusammenhängenden amtlichen Veröffentlichungen und sonstigen Verlautbarungen.

4. Die Überlassung der für die Durchführung erforderlichen Unterlagen (u. a. Pläne, Bestandskarten u. dgl.).
 5. Die Überlassung der Untersuchungen und Gutachten, die für die Sanierung von Bedeutung sind.
 6. Die Unterrichtung des Sanierungsträgers über die Grundstücksgeschäfte, an denen die Stadt im Sanierungsgebiet beteiligt ist.
 7. Die Unterrichtung des Sanierungsträgers über alle Bauvoranfragen, Bauanträge, baurechtliche und denkmalrechtliche Genehmigungen, welche die Sanierung betreffen, vor Erteilung der Genehmigung.
- (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 des Verantwortlichen, welcher die Tätigkeiten aller beteiligten städtischen Stellen 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.
- (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

Die Stadt wird ihre im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, soweit sie für die Durchführung der Sanierung benötigt werden, auf Verlangen der Förderstellen in das Treuhandvermögen einbringen.

§ 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.

§ 13

Vergütung

- (1) Der Sanierungsträger hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung. Die Vergütung bemisst sich nach dem nachzuweisenden Stundenaufwand multipliziert mit einem Unternehmensstundensatz in Höhe von zz. € 90,34.

Dieser Stundensatz bezieht sich auf qualifizierte Fachkräfte und enthält alle Nebenkosten sowie alle anteiligen Aufwendungen und Leistungen der Hilfskostenstellen. In dem Unternehmensstundensatz ist die jeweils gültige Mehrwertsteuer nicht enthalten.

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

Die Bruttovergütung ist auf die förderfähige Obergrenze gem. der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen auf 6 v. H. der Kosten der Gesamtmaßnahme ohne Grunderwerbsnebenkosten begrenzt.

- (2) Der Sanierungsträger ist berechtigt, eine Anpassung des in Abs. (1) genannten Unternehmensstundensatz bei Änderung des Tarifvertrages der Angestellten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft um den Prozentsatz, der sich aus dem arithmetischen Mittel der Veränderungen von Tarifgruppen der Angestellten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ergibt, zu verlangen. Der angepasste Unternehmensstundensatz gilt von dem Zeitpunkt an, auf den sich die Tarifanpassung bezieht. Eine Anpassung ist erstmals im Jahre 2012 möglich.
- (3) Der Sanierungsträger legt quartalsmäßig 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. Die kleinste abrechenbare Zeiteinheit beträgt 0,25 Stunden.
- (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 an die Stadt.
- (5) Die Vergütung ist in vierteljährlichen Teilbeträgen jeweils zum 31. März, 30. Juni, 30. September 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. I 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. Die zum Abschluss der Sanierung vorgeschriebene Dokumentationspflicht ist von dieser Regelung nicht betroffen.
- (7) Gehören zu den Aufgaben des Sanierungsträgers Leistungen, für die ein Honorar nach der HOAI ermittelt werden kann, so richtet sich die Honorierung insoweit abweichend von Abs. 1 nach den Vorschriften der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der jeweils gültigen Fassung. Ausgenommen sind einzelne und ergänzende, beratende Tätigkeiten.

Diese werden nach Zeitaufwand entsprechend Abs. 1 vergütet. Die Vertragsparteien treffen hierzu vor Erarbeitung der Leistung entsprechende Vereinbarungen.

- (8) Ist der zeitliche Rahmen einer Aufgabe des Sanierungsträgers vor Beginn der Arbeiten absehbar, das heißt, ist die Leistung quantifizierbar, können die Vertragsparteien vor Auftragserteilung schriftlich für diese Aufgabe ein Pauschalhonorar vereinbaren. Die Stadt erhält dazu aufgrund der besonderen Vereinbarung eine von der sonstigen Vergütungsabrechnung (Abs. 5) getrennte Rechnung.

§ 14

Kündigung

- (1) Der Vertrag kann vor Ablauf der Vertragszeit beidseitig nur aus wichtigem Grund schriftlich mit sofortiger Wirkung gekündigt werden. Der Einhaltung einer Frist bedarf es nicht.

Als wichtiger Grund gilt insbesondere:

- a) wenn die Stadt die Absicht aufgibt, die Sanierung des Gebietes durchzuführen (von der Stadt zu vertreten) oder
- b) wenn gemäß § 158 Abs. 2 BauGB die Bestätigung als Sanierungsträger widerrufen wird (vom Sanierungsträger zu vertreten).
- c) wenn der Sanierungsträger ohne Zustimmung der Stadt eine wesentliche und die Abwicklung negativ beeinflussende Reduzierung des Personals in der Projektbearbeitung vornimmt (vom Sanierungsträger zu vertreten)

- (2) Der Sanierungsträger hat der Stadt nach Anforderung in angemessener Frist einen Bericht über die bis zum Zeitpunkt der Kündigung von ihm durchgeführten Aufgaben und den Stand der Maßnahmen zu übersenden.

§ 15

Vertragsdauer

Der Vertrag endet mit Abschluss der Sanierung nach § 162 Abs. 1 BauGB. Beginn ist das Datum des Vertragsabschlusses.

Beabsichtigt die Stadt, die Sanierung abzuschließen oder aufzugeben, so hat sie diese Absicht spätestens mit einer Frist von 12 Monaten anzukündigen.

§ 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 kann sie durch die Stadt angemessen verlängert

werden. Der Sanierungsträger hat das Erlangte an die Stadt herauszugeben und ihr dabei insbesondere nicht verbrauchte Finanzierungsmittel des Treuhandvermögens 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, gilt die gesetzliche Regelung gemäß § 649 BGB. Etwaige Ansprüche gemäß § 280 BGB bleiben hiervon unberührt.
- (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. Etwaige Ansprüche gemäß § 280 BGB bleiben hiervon unberührt.
- (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) Sind bei Beendigung des Treuhändervertrages Verträge des Sanierungsträgers mit Dritten abzuwickeln, kann der Sanierungsträger verlangen, dass die Stadt in diese Verträge eintritt und den Sanierungsträger von Verpflichtungen aus diesen Verträgen freihält.

§ 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. Das gilt auch für eine eventuelle Formbedürftigkeit gemäß § 311 BGB.
- (3) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

§ 18

Datenschutz

- (1) Der Sanierungsträger verpflichtet sich, die gesetzlichen Bestimmungen zum Datenschutz zu beachten und unterwirft sich der Kontrolle des jeweiligen Landesbeauftragten für den Datenschutz. Der Sanierungsträger darf insbesondere die aufgrund dieses Vertrages erhobenen personenbezogenen Daten nur zum Zwecke der weiteren Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierung verwenden und diese Daten nur an die zuständigen Stellen der Stadt zur Verwendung im Rahmen der gesetzlichen Zweckbindung weitergeben. Spätestens nach Laufzeitende dieses Vertrages hat der Sanierungsträger die Daten zu löschen.
- (2) Der Sanierungsträger sichert zu, dass er die mit der Datenverarbeitung beauftragten Personen mit den für sie maßgebenden Bestimmungen des Datenschutzes vertraut macht und sie auf das Datengeheimnis schriftlich verpflichtet. Diese Verpflichtung besteht auch nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort.

§ 19

Vertragsausfertigungen

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

§ 20

Erfüllungsort / Gerichtsstand

Erfüllungsort ist der Verwaltungssitz der Stadt Norden. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Bremen.

Norden, den 2011

Bremen, den 2011

Stadt Norden

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Siegel

Bürgermeisterin

Scibbe

Horwedel

Anlage

Lageplan „Sanierungsgebiet“