

Trägervertrag

über die Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung von städtebaulichen Maßnahmen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“

Zwischen der

Stadt Ratzeburg, Unter den Linden 1, 23909 Ratzeburg,
vertreten durch den Bürgermeister,

- nachfolgend Stadt genannt –

und

.....
vertreten durch

- nachfolgend Träger genannt –

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) In dem Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ (Anlage 1) sollen städtebauliche Maßnahmen im Sinne der §§ 136 ff. BauGB im Rahmen des Programms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ durchgeführt werden. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme besteht aus dem Teilgebiet Maßnahmensgebiet „Südlicher Inselrand“ (Anlage 2) und dem gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegten Teilgebiet Sanierungsgebiet „Aqua Siwa“ (Anlage 3). Die beigefügten Lagepläne (Anlagen 1 bis 3) sind Bestandteil des Vertrages.
- (2) Die Stadt beauftragt den Träger mit der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“
- (3) Hoheitliche Befugnisse der Stadt werden durch diesen Vertrag nicht übertragen oder berührt.

§ 2**Leistungen des Trägers**

Dem Träger obliegt innerhalb des zur Verfügung stehenden Finanzierungsrahmens die eigenverantwortliche Durchführung folgender Aufgaben, sobald und soweit deren Erledigung erforderlich wird:

1. Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme gemäß § 140 BauGB (mit Ausnahme der Erarbeitung der städtebaulichen Planung),
2. Mitwirkung bei der Genehmigung von Vorhaben und Rechtsvorgängen gemäß § 144 BauGB,
3. Verhandlung mit den beteiligten Behörden, Beteiligungsverfahren sowie Öffentlichkeitsarbeit,
4. Beratung bei der Erarbeitung und Fortschreibung der städtebaulichen Planungen sowie Vorbereitung hoheitlicher Maßnahmen der Stadt, die der Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen dienen; dazu gehört auch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen i.S.d. § 154 BauGB,
5. Beratung und Mitwirkung bei der Auswahl von Stadtplanern, Architekten und Fachplanern, Unterstützung bei Ausschreibung, Auftragserteilung, Auftragsabwicklung und Abrechnung, auch bei der Durchführung von Wettbewerben,
6. Erwerb, Tausch und Veräußerung von Grundstücken, soweit dies zur Durchführung der von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Planung erforderlich ist,
7. Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen gemäß §§ 147 und 148 BauGB, die in der von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Planung vorgesehen sind,
8. Mitwirkung bei Verfahren gemäß §§ 150 und 153 BauGB,
9. Bewirtschaftung und Verwaltung des Treuhandvermögens gemäß § 160 BauGB,
10. Aufstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB und Vorbereitung von Folgeanträgen zum Förderungsprogramm ,
11. Erstellung von Maßnahmenplänen, jährlichen Sachstandsberichten und Abrechnungen (einschließlich Schlussabrechnungen) nach den jeweiligen förderrechtlichen Vorgaben,
12. Vorbereitung und Antragsstellung von Maßnahmen und Programmen beim zuständigen Ministerium (Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein),
13. Förderrechtliche Abstimmungen mit dem Ministerium und der Investitionsbank Schleswig-Holstein,

14. Beratung und Unterrichtung der Stadtvertretung, der Verwaltung und städtischer Gremien zu allen förderrechtlich relevanten Fragen sowie zu Rechtsgrundlagen und Finanzierungs- und Verfahrensfragen der Städtebauförderung und
15. Begleitung von Evaluierung und Monitoring.

§ 3

Treuhandvermögen und Finanzierung

- (1) Der Träger erfüllt die ihm übertragenen Aufgaben mit einem Treuhandvermögen gemäß § 160 BauGB, das nur für Zwecke der städtebaulichen Gesamtmaßnahme eingesetzt werden darf.
- (2) Der Träger stellt mit Zustimmung der Stadt aufgrund der städtebaulichen Planung bis zum 01.09. eines jeden Jahres ein Programm auf über die im folgenden Jahr zu treffenden Maßnahmen, die zu erwartenden Kosten und die Finanzierungsmittel. Als Finanzierungsmittel dürfen hierbei nur Mittel vorgesehen werden, die im Treuhandvermögen vorhanden oder im kommenden Jahr mit hinreichender Sicherheit zu erwarten sind. Mittel der Stadt können sicher erwartet werden, wenn sie als eigene Mittel in deren Haushalt vorgesehen oder als Förderungsmittel bewilligt sind.
- (3) Der Träger unterrichtet die Stadt unter Angabe der Fälligkeitstermine rechtzeitig über die für die Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Rahmen des Maßnahmenprogramms jeweils benötigten Mittel (Mittelanmeldung). Er ruft jeweils auf dieser Grundlage die Förderungsmittel des Bundes und des Landes ab. Die Stadt stellt ihren eigenen Finanzierungsanteil dem Träger auf dem Treuhandkonto spätestens zu dem Zeitpunkt zur Verfügung, in dem die Ausgaben für die städtebauliche Gesamtmaßnahme zu leisten sind.
- (4) Der Träger darf Verpflichtungen nur insoweit eingehen, als die erforderlichen Mittel bei Fälligkeit zur Verfügung stehen und das Maßnahmenprogramm eingehalten wird.
- (5) Der Träger darf die notwendigen Mittel auf dem Kapitalmarkt zu Lasten des Treuhandvermögens nur zwischenfinanzieren, soweit die Stadt zugestimmt und nachgewiesen hat, dass die erforderlichen Genehmigungen vorliegen.
- (6) Der Träger wird das Treuhandvermögen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Geschäftsführung unter Berücksichtigung des Zwecks der Gesamtmaßnahme von seinem sonstigen Vermögen getrennt verwalten.
- (7) Der Träger ist verpflichtet, der Stadt jederzeit Auskunft über den Stand des Treuhandvermögens zu geben.

§ 4**Allgemeine Pflichten und Rechte des Trägers**

- (1) Der Träger erfüllt die ihm übertragenen Aufgaben gemäß § 159 Abs.1 Satz 1 BauGB im eigenen Namen für Rechnung der Stadt als deren Treuhänder. Er führt folgenden, das Treuhandverhältnis kennzeichnenden Zusatz: „ ... als treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Ratzeburg“.
- (2) Der Träger hat das geltende Recht, die mit der Bewilligung von öffentlichen Mitteln verbundenen Bedingungen und Auflagen, die von der Stadt übermittelten Beschlüsse sowie Weisungen der Stadt und alle in Bezug auf die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme bestehenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu befolgen.
- (3) Der Träger hat die ihm übertragenen Aufgaben mit eigenem Personal zu erbringen. Der Träger hat der Stadt eine Mitarbeiterin oder einen Mitarbeiter zu benennen, die oder der die Gesamtmaßnahme verantwortlich betreut. Die Beteiligung Dritter bei der Aufgabenwahrnehmung bedarf der vorherigen Zustimmung durch die Stadt.
- (4) Der Träger ist verpflichtet, die übertragenen Aufgaben in enger Abstimmung mit der Stadt abzuwickeln und die Stadt über alle wesentlichen Vorgänge rechtzeitig zu unterrichten. Der Stadt ist ferner jede erbetene Auskunft, insbesondere über den Sachstand und die Entwicklung der übertragenen Aufgaben, sowie jederzeit Einsicht in die Unterlagen und Akten im Zusammenhang mit der Aufgabenwahrnehmung zu gewähren.
- (5) Der Träger ist verpflichtet, wesentliche Änderungen seiner rechtlichen und organisatorischen Verhältnisse sowie der für die Beurteilung seiner Geschäftstätigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse maßgebenden Umstände der Stadt unverzüglich mitzuteilen. Dies gilt insbesondere für alle Änderungen der Rechtsform, der Organisation, des Unternehmensgegenstandes, des Stammkapitals und der Gesellschafter sowie der leitenden Mitarbeiter des Trägers.
- (6) Der Träger ist zur vertraulichen Behandlung (Verschwiegenheit) der ihm im Rahmen dieses Vertrages überlassenen oder zugänglich gewordenen und nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen, Daten oder Kenntnisse verpflichtet und darf sie nur mit Zustimmung der Stadt Dritten weitergeben oder zugänglich machen oder selbst für andere Zwecke, die nicht Gegenstand dieses Vertrages sind, nutzen. Das Gleiche gilt für die im Rahmen dieses Vertrages vom Träger oder in seinem Auftrag gemäß Absatz 3 erstellten Unterlagen. Die Verpflichtung zur Verschwiegenheit besteht auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses fort.
- (7) Der Träger hat die Stadt von allen Schäden freizuhalten, die der Stadt durch Verletzungen der vorhergehenden Bestimmungen entstehen, die vom Träger oder von ihm zur Auftragerfüllung gemäß Absatz 3 herangezogenen Dritten verursacht oder zu vertreten sind.
- (8) Der Träger verpflichtet sich im Rahmen dieses Vertrages, auf seine Kosten eine jährliche Prüfung seiner Geschäftsfähigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse durch einen Prüfer, dessen Auswahl zuvor von der Stadt gebilligt worden sein muss, durchführen zu lassen. Der

Prüfbericht muss folgenden Inhalt haben: Jahresabschluss, eingehende Erläuterungen zum Jahresabschluss, Angaben zu Vermögens-, Finanz-, Liquiditäts- und Ertragslage des Trägers, Bewertung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, Feststellung über den Fortbestand bzw. Änderung der zu den rechtlichen und organisatorischen Verhältnissen gemachten Angaben sowie über die Einhaltung der Vorschriften des BauGB über die Vermögenstrennung hinsichtlich des Treuhandvermögens. Der Prüfer ist zu beauftragen, in einem besonderen Abschnitt des Prüfberichtes eine zusammenfassende Darstellung über die Trägertätigkeit zu geben. Der vollständige Prüfbericht ist der Stadt in zweifacher Ausfertigung unverzüglich nach Eingang, spätestens jedoch zum 01.07. des folgenden Jahres, erstmals zum 01.07.2018 unaufgefordert vorzulegen.

- (9) Der Träger hat das Treuhandvermögen entsprechend § 161 BauGB zu sichern.

§ 5

Aufgaben und Pflichten der Stadt

- (1) Die Stadt wird den Träger bei der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme unterstützen und die nach geltendem Recht notwendigen rechtlichen und planerischen Voraussetzungen schaffen.
- (2) Die Stadt wird den Träger über alle Planungsabsichten rechtzeitig unterrichten und ihm alle bei ihr vorhandenen und für die städtebaulichen Gesamtmaßnahme erforderlichen Unterlagen überlassen bzw. zur Auswertung zur Verfügung stellen.
- (3) Die Stadt wird den Träger zu allen im Auftragsbereich vorkommenden genehmigungspflichtigen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, z.B. im Sinne des § 144 BauGB, sowie zu Bauvoranfragen und zu Bauanträgen hören.

§ 6

Vergütung

- (1) Der Träger erhält für seine nach § 2 dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen eine seinen Unternehmensaufwand deckende Vergütung.
- (2) Der Unternehmensaufwand setzt sich zusammen aus den Personalkosten der mit den in § 2 genannten Aufgaben unmittelbar befassten Fachkräfte.
- (3) Zur Deckung des Unternehmensaufwandes wird für den Zeitpunkt des Vertragsschlusses ein Unternehmensstundensatz von netto Euro für den Projektleiter und Euro für die unmittelbar mit den Aufgaben befassten Fachkräfte sowie Euro für Assistenzkräfte angesetzt. Dieser Satz umfasst den gesamten Unternehmensaufwand im Sinne des Absatzes 2 einschließlich aller dort genannten Positionen. Hinzu kommt die gesetzlich vorgeschriebene Mehrwertsteuer. Die Abrechnung erfolgt vierteljährlich jeweils zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. nach Stundennachweis.

- (4) Der Bindungszeitraum für die in Absatz 3 genannten Stundensätze gilt bis zum 31.12.2019. Danach richtet sich die jährliche Anpassung nach den Tarifabschlüssen des öffentlichen Dienstes. Der Stundensatz erhöht sich jeweils zum 01.01. der nachfolgenden Kalenderjahre entsprechend der Steigerung des Tabellenentgelts in der „Entgeltgruppe 10/Entwicklungsstufe 5“ der Entgelttabelle Bund des Tarifgebietes West des Tarifvertrages für den öffentlichen Dienst (TVöD) sowie sonstigen Vergütungsregelungen des TVöD. Grundlage für die Berechnung der prozentualen Erhöhung ist der Unterschiedsbetrag zwischen den Jahreseinkünften aus dem o.g. Tabellenentgelt der beiden Vorjahre.
- (5) Der Träger unterrichtet die Stadt jeweils am Ende eines Vierteljahres über die Zahl der von ihm erbrachten Arbeitsstunden.

§ 7

Haftung und Verjährung

- (1) Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche richten sich – soweit in diesem Vertrag nicht anders geregelt – nach den analog heranzuziehenden Vorschriften des Werkvertragsrechtes und des allgemeinen Schadenrechtes des Bürgerlichen Gesetzbuches.
- (2) Der Träger übernimmt die Haftung und Gewähr für eine ordnungsgemäße und sorgfältige Ausführung seiner Leistungen nach dem neuesten Stand der Technik bzw. der Fachwissenschaft, weiterhin für die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Untersuchungsergebnisse, Beurteilungen und fachlichen Empfehlungen.
- (3) Der Träger wird die Stadt von allen Ansprüchen freihalten, die ein Dritter aus Nichtbeachtung von gesetzlichen Vorschriften oder Verletzung der Pflichten gemäß Absatz 2 durch den Träger stellen kann. Der Träger haftet ebenfalls für Schäden, die der Stadt durch die Nichteinhaltung von zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Terminen aus Gründen entstehen, die der Träger zu vertreten hat.
- (4) Zur Sicherung etwaiger gesetzlicher oder vertraglicher Ersatzansprüche aus diesem Vertrag hat der Träger den Abschluss von entsprechenden Versicherungen nachzuweisen und diese für die Dauer des Vertrages aufrechtzuerhalten. Den Abschluss der Versicherungen mit den entsprechenden Deckungssummen hat der Träger innerhalb von 3 Wochen nach Abschluss des Vertrages nachzuweisen.
- (5) Haftungsansprüche der Stadt gegenüber dem Träger verjähren in 5 Jahren. Der Träger ist berechtigt, der Stadt die Durchführung in sich geschlossener Teilleistungen anzuzeigen. Macht er hiervon Gebrauch, beginnt für Ansprüche aus dieser Teilleistung die Verjährungsfrist mit dem Zugang der Anzeige, sofern die Stadt nicht unter Angabe von Gründen schriftlich widerspricht. Im Übrigen beginnt die Verjährungsfrist mit Beendigung dieses Vertrages.

§ 8**Vertragsdauer**

Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien in Kraft und endet mit der Rechtskraft des Bescheides der Investitionsbank Schleswig-Holstein über die Schlussabrechnung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

§ 9**Kündigung**

- (1) Der Vertrag kann von beiden Seiten nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.
- (2) Wichtige Gründe sind insbesondere:
 - Wegfall der Voraussetzungen für die Beauftragung als Träger nach § 158 BauGB
 - Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Trägers
 - Abgabe unrichtiger Erklärungen im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens
 - Wiederholte Verstöße gegen die Regelungen zum Datenschutz
 - Wiederholte anderweitige Vertragsverletzungen durch einen der Vertragspartner
 - Beendigung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme
- (3) Der Träger hat im Falle einer Kündigung nach § 159 Abs. 2 Satz 3 BauGB der Stadt unverzüglich einen Bericht über die bis zum Zeitpunkt der Kündigung von ihm erbrachten Leistungen und den Stand der Maßnahmen vorzulegen.

§ 10**Pflichten bei Beendigung des Vertrages**

- (1) Innerhalb von 6 Monaten nach Beendigung aller dem Träger im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme übertragenen Aufgaben nach § 2 infolge Erfüllung des Auftrages oder Kündigung hat der Träger über das Treuhandvermögen Rechnung zu legen. Er hat der Stadt gegen schriftliche Bestätigung die von ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie sonstige für sie zweckdienliche Materialien zu übergeben, die bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme angefallen sind. Der Träger hat das Erlangte an die Stadt herauszugeben und ihre insbesondere nicht verbrauchten Finanzierungsmittel auszuzahlen. Unveräußert gebliebene Grundstücke hat der Träger entweder an die Stadt oder an von dieser zu benennenden Dritten zu übertragen.
- (2) Die Stadt hat den Träger von allen Verpflichtungen freizustellen, die dieser zur Erfüllung dieses Vertrages eingegangen ist.
- (3) Wird der Vertrag aus von der Stadt zu vertretenden Gründen gekündigt oder vorzeitig beendet, so erhält der Träger anteilige Vergütung für die bisher erbrachten, nachgewiesenen und als

vertragsgemäß anerkannten, in sich abgeschlossenen Einzelleistungen, die von der Stadt verwertet werden können.

- (4) Wird der Vertrag aus vom Träger zu vertretenden Gründen gekündigt, so erhält dieser eine anteilige Vergütung für die bis dahin erbrachten, nachgewiesenen und als vertragsmäßig anerkannten, in sich abgeschlossenen Einzelleistungen, die von der Stadt verwertet werden können.
- (5) Wird der Vertrag aus von keiner Vertragspartei zu vertretenden Gründen gekündigt, so erhält der Träger eine anteilige Vergütung für die bis dahin erbrachten Leistungen.

§ 11

Schlussbestimmungen

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

§ 12

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand dieses Vertrages ist Ratzeburg.

Ratzeburg, den _____

..... , den _____

Stadt Ratzeburg
Bürgermeister

.....



Vorbereitende Untersuchungen

gemäß § 141 BauGB

Untersuchungsgebiet „Südlicher Inselrand“

im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms
„Kleinere Städte und Gemeinden
-überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“

Abgrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

----- Grenze des Untersuchungsgebietes

— Grenze der städtebaulichen
Gesamtmaßnahme

Anlage 1

Im Auftrag von:



STADT RATZEBURG

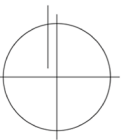
Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg
Tel. 04541 / 8000 - 0
Fax 04541 / 8000 - 9999

Maßstab:

1 : 5.000 (i.O. A3)

Stand:

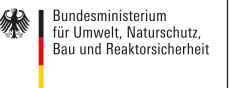
Mai 2016



Erstellt durch:

S.T.E.R.N
Behutsame Stadterneuerung

S.T.E.R.N.
Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH



Vorbereitende Untersuchungen

gemäß § 141 BauGB

Untersuchungsgebiet „Südlicher Inselrand“

im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms
„Kleinere Städte und Gemeinden
-überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“

Abgrenzung des Maßnahmengebietes

- Grenze des Untersuchungsgebietes
- Grenze des Maßnahmengebietes

Anlage 2

Im Auftrag von:



STADT RATZEBURG

Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg
Tel. 04541 / 8000 - 0
Fax 04541 / 8000 - 9999

Maßstab:

1 : 5.000 (i.O. A3)

Stand:

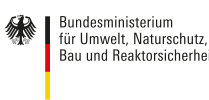
Mai 2016

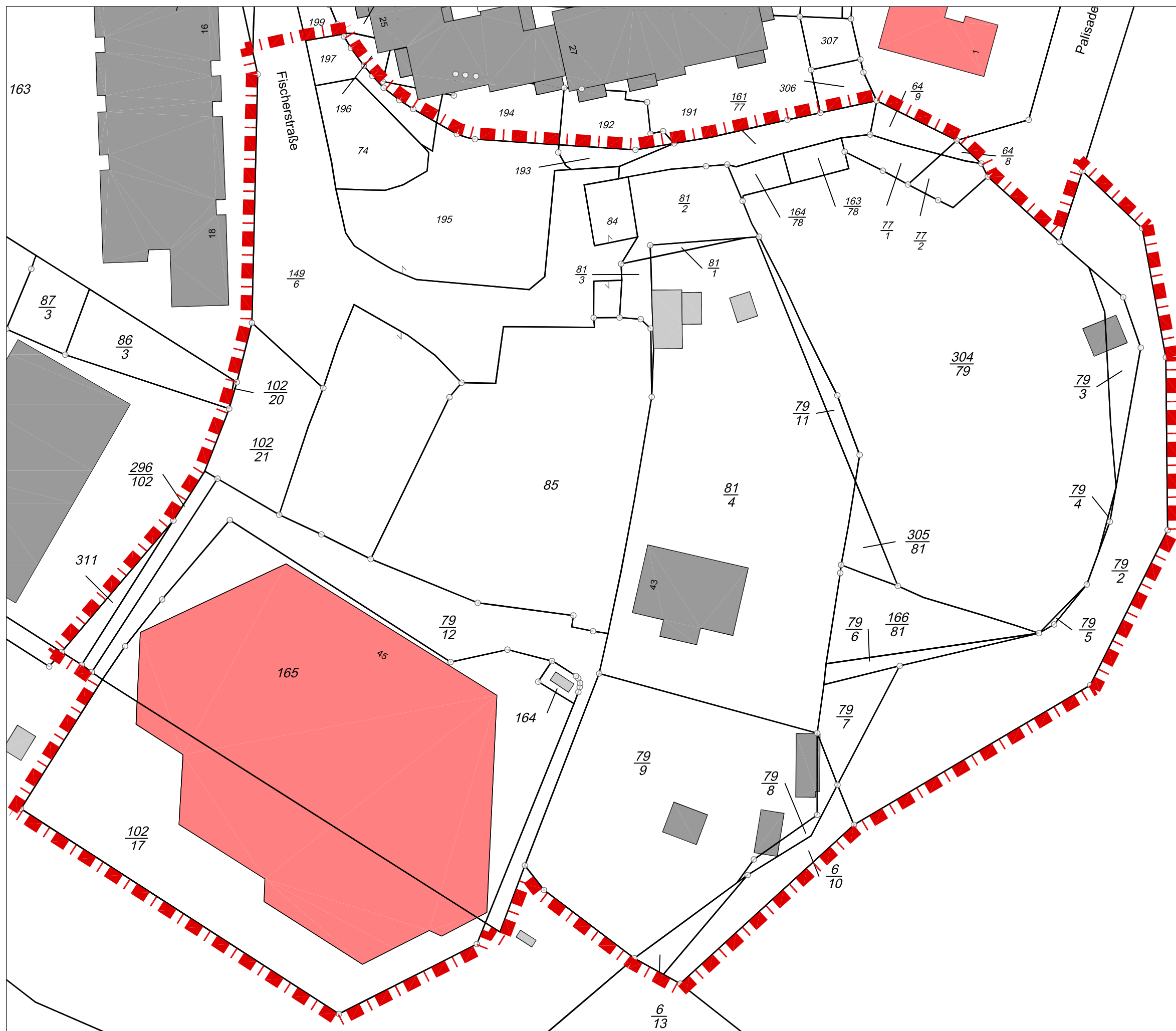


Erstellt durch:



S.T.E.R.N.
Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH





Vorbereitende Untersuchungen

gemäß § 141 BauGB

Maßnahmengebiet „Südlicher Inselrand“

im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms
„Kleinere Städte und Gemeinden
- überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

■■■■ Sanierungsgebiet

Anlage 3

Im Auftrag von:



STADT RATZEBURG

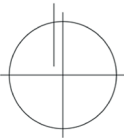
Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg
Tel. 04541 / 8000 - 0
Fax 04541 / 8000 - 9999

Maßstab:

1 : 500

Stand:

Mai 2016



Erstellt durch:

S.T.E.R.N.
Behutsame Stadterneuerung

S.T.E.R.N.
Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit