

TREUHÄNDERVERTRAG

Zwischen der

Stadt Werneuchen

vertreten durch den Bürgermeister Burkhard Horn,
Am Markt 5
16356 Werneuchen

- nachstehend "Stadt" genannt -

und der

D S K Deutsche Stadt-
und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Frankfurter Straße 39, 65189 Wiesbaden,

- nachstehend "DSK" genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Das im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Gebiet „Stadtkern“ ist durch Satzung der Stadt Werneuchen als Sanierungsgebiet festgelegt worden; es soll wegen seiner strukturellen und funktionellen Missstände und Mängel durch Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von 9,0 ha.

Für das Gebiet liegen folgende Pläne und Beschlüsse vor:

- Satzung der Stadt Werneuchen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.06.1996.
- Sanierungsplan des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.07.2003.

Seit dem 18.11.1996 ist die STEG Stadtentwicklung Südwest gemeinnützige GmbH als Sanierungsträger und Treuhänder für die Stadt tätig. Die STEG hat das Vertragsverhältnis zum 31.12.2009 gekündigt. Die verbleibenden Aufgaben im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sollen von der DSK weitergeführt werden. Die erforderlichen Übergangs- bzw. Übergabemodalitäten sind in § 1 Abs. 1 - 3 geregelt.

Die Vertragschließenden sind sich darüber einig, dass die Sanierungsmaßnahme nur bei vertrauensvoller Zusammenarbeit zügig durchgeführt werden kann. Die Stadt wird ihr Weisungsrecht in diesem Rahmen ausüben. Die DSK wird von sich aus alle Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung rechtzeitig an die Stadt herantragen, ihr jede gewünschte Auskunft erteilen und ihr Einblick in ihre Unterlagen gewähren.

Die DSK wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie von der Stadt erhält und die bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt werden, mit der gebotenen Vertraulichkeit behandeln und nur im Einvernehmen mit der Stadt an Dritte weitergeben.

Der DSK wurde vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau die Bestätigung für die Übernahme der Aufgaben gemäß § 158 BauGB im gesamten Bundesgebiet am 31. Oktober 1973 erteilt, ergänzt am 08.11.1989.

§ 1 Wechsel des Sanierungsträgers

1. Die Stadt übergibt der DSK die vollständigen Verfahrensunterlagen für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Stadtkern“, bzw. sorgt für die Übergabe dieser Unterlagen durch die STEG. Wesentlicher Bestandteil dieser Unterlagen und Grundlage sowie Anknüpfungspunkt für die Weiterführung der Sanierungsaufgaben durch die DSK ist eine, den Anforderungen der Förderrichtlinie `99 zur Stadterneuerung des Landes Brandenburg entsprechende, Zwischenabrechnung der Maßnahme.
2. Mit Aufnahme ihrer Tätigkeit als Sanierungsträger wird die DSK die zur Weiterführung der Sanierung erforderlichen Daten in ihr EDV-System einpflegen. Den Parteien ist bewusst, dass dabei und bei der Bearbeitung der einzelnen Projekte in der Einarbeitungsphase ein zusätzlicher Zeitaufwand anfallen kann.
3. Die im Zusammenhang mit der Übernahme der treuhänderischen Sanierungsträgeraufgaben anfallenden Tätigkeiten sind gemäß § 13 dieses Vertrags abzurechnen und zu vergüten. Die Parteien werden, soweit möglich, im Vorfeld den voraussichtlichen Aufwand überschlägig fixieren.
4. Dies vorausgeschickt, beauftragt die Stadt die DSK mit der Durchführung von Maßnahmen, die zur Erneuerung des bezeichneten Sanierungsgebietes erforderlich und in § 3 dieses Vertrages beschrieben sind.
5. Die DSK führt den Auftrag als Treuhänder der Stadt nach den Bestimmungen dieses Vertrages aus. Sind keine für beide Vertragspartner bindenden Festsetzungen getroffen, so ist die Stadt berechtigt, der DSK Anweisungen zu erteilen, die sich im Rahmen der Gesetze und der von der DSK sonst zu beachtenden Weisungen (§ 4 Ziff. 2) halten.

6. Ergibt sich im Laufe der Sanierungsmaßnahme, dass sachliche, räumliche oder zeitliche Änderungen des Auftrages zur Erreichung des Sanierungszieles notwendig sind, so sollen diese im gegenseitigen Einvernehmen der Vertragspartner vereinbart werden.

Dies kann insbesondere eintreten durch erforderlich werdende Erhebungen und Planungen für angrenzende Gebiete außerhalb des in der Präambel genannten Sanierungsgebietes sowie für Ersatz- und Ergänzungsgebiete gemäß § 142 Abs. 2 BauGB.

7. Hoheitliche Befugnisse der Stadt werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 2

Allgemeine Vertragspflichten des Sanierungsträgers

1. Aufgabe der DSK ist es, die Stadt bei den ihr - im Rahmen der Sanierung - obliegenden Aufgaben zu unterstützen sowie Maßnahmen der Sanierung durchzuführen.
2. Die DSK verpflichtet sich, die ihr übertragenen Aufgaben im Einvernehmen mit der Stadt abzuwickeln.
3. Die DSK darf ihr übertragene Aufgaben nur mit Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragen.

§ 3

Übertragene Maßnahmen

1. In Durchführung der Sanierung obliegen der DSK folgende Aufgaben:
 - 1.1. Weitere Vorbereitung der Sanierung:
 - 1.1.1 Auswertung der vorliegenden Bestandsaufnahmen und Strukturuntersuchungen (ggf. deren Ergänzung),
 - 1.1.2 Aufstellung eines Zeit- und Maßnahmenprogramms für die Neuordnung des Sanierungsgebietes,
 - 1.1.3 Mitarbeit bei allen das Sanierungsgebiet betreffenden städtebaulichen Planungen und bei der Festlegung von Sanierungsabschnitten,
 - 1.1.4 Erörterung nach § 137 BauGB über die Neugestaltung des Sanierungsgebietes (ggf. gemeinsam mit dem Planverfasser),
 - 1.1.5 Koordinierung der Mitwirkung anderer öffentlicher Aufgabenträger im Sanierungsgebiet (§ 139 BauGB).

1.2. Öffentlichkeitsarbeit

Öffentlichkeitsarbeit in Zusammenarbeit mit der Stadt.

1.3. Bodenordnung

1.3.1 Ausarbeitung eines Planes für die Neuordnung des Sanierungsgebietes (Grundstücks- und Eigentumsplan);

1.3.2 Erwerb der im Sanierungsgebiet liegenden bebauten und unbebauten Grundstücke, soweit sie aufgrund der von der Stadt genehmigten Pläne benötigt werden oder soweit die Stadt die DSK ausdrücklich zum Erwerb beauftragt;

1.3.3 Beschaffung der Unterlagen, die die Stadt für die von ihr durchzuführenden Maßnahmen benötigt, insbesondere

- für eine Umlegung (§ 153 Abs. 5 i. V. mit §§ 45 ff. BauGB)
- für Enteignungsanträge (§ 87 ff BauGB i. V. mit §§ 85 ff. 105 BauGB)
- zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§§ 154, 155 BauGB) sowie
- zur Ausübung des Vorkaufsrechtes (§ 24 BauGB).

1.3.4 Ausarbeitung der rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen, zu denen die Grundstücke oder die an die Stelle des Grundstückseigentums tretenden Rechte an die neuen Eigentümer zu veräußern sind;

1.3.5 Veräußerung der neugeordneten und erschlossenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte entsprechend den von der Stadt genehmigten Bedingungen;

1.3.6 Investorensuche, das heißt,

Werbeaktivitäten mit dem Ziel, Träger für Gewerbe- und Wohnungsbauvorhaben zu finden.

1.4. Weitere Ordnungsmaßnahmen

1.4.1 Umsetzung von Bewohnern und Betrieben;

1.4.2 Beschaffung von Ersatzflächen und Ersatzräumen;

1.4.3 Rechtliche und tatsächliche Freimachung der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke für die Neuordnung, einschließlich des notwendigen Abbruchs von Gebäuden;

1.4.4 Veranlassung der Neuerschließung des Sanierungsgebietes;

- 1.4.5 Veranlassung der Vermessung des Sanierungsgebietes.

- 1.5. Modernisierungs- und Baumaßnahmen
 - 1.5.1 Verhandlungen mit Eigentümern mit dem Ziel des Abschlusses von Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen und Vereinbarungen über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken

nebst Ausarbeitung von Vertragsentwürfen;
 - 1.5.2 Finanzwirtschaftliche Beratung von Eigentümern und Nutzungsberechtigten bei der Modernisierung und bei Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet und Unterstützung bei der Beantragung von öffentlichen Finanzierungshilfen;
 - 1.5.3 Stellungnahmen zu Bauvorhaben sowie zu genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB;
 - 1.5.4 Überwachung der Bauvorhaben im Sanierungsgebiet auf Übereinstimmung mit den allgemeinen Planungsgrundsätzen;
 - 1.5.5 auf Antrag Betreuung der Eigentümer bei Neubebauung und Modernisierung im Sanierungsgebiet und bei Ersatzbaumaßnahmen.

- 1.6. Finanzwirtschaftliche Betreuung und Verwaltung des Treuhandvermögens
 - 1.6.1 Ermittlung der Kosten und Erstellung von Finanzierungsübersichten entsprechend den Rechts- und Verwaltungsvorschriften;
 - 1.6.2 Beratung und Unterstützung der Stadt in allen die Sanierung betreffenden Finanzierungsangelegenheiten, auch außerhalb des BauGB;
 - 1.6.3 Verwaltung des Treuhandvermögens;
 - 1.6.4 Beantragung, Abruf und Bewirtschaftung der Finanzierungs- und Förderungsmittel und Erstellung von Verwendungsnachweisen;
 - 1.6.5 Bewirtschaftung und Verwaltung des Grundstücksbestandes im Treuhandvermögen.

- 1.7. Sozialplan
 - 1.7.1 Erörterungen gemäß § 180 BauGB nebst Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplanes sowie Durchführung der im Zusammenhang mit dem Sozialplan erforderlichen Maßnahmen;
 - 1.7.2 Fortlaufende Beratung der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten der von der Sanierung betroffenen Grundstücke mit

dem Ziel, ihre Bereitschaft zur Mitarbeit zu wecken und zu fördern, sowie Feststellung der nachteiligen Auswirkungen für die von der Sanierung unmittelbar Betroffenen und Entwicklung von Vorstellungen, solche nachteiligen Auswirkungen zu vermeiden und zu mildern.

1.8. Planung und Durchführung von Erschließungs- und Tiefbaumaßnahmen

1.8.1 Projektsteuerung und -koordinierung der für die Erschließung notwendigen Maßnahmen.

2. Die DSK hat im Rahmen ihrer Aufgaben die Einhaltung der bei Veräußerung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten, in Modernisierungs- oder sonstigen Verträgen den Vertragspartnern aufgegebenen Bedingungen, Auflagen und Termine zu überwachen.
3. Die DSK hat im Rahmen ihrer Aufgaben in Abstimmung mit der Stadt die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu führen und die durchzuführenden Maßnahmen zu koordinieren.
4. Die DSK hat auf eine Anpassung der einzelnen Bauvorhaben an die Gesamtplanung hinzuwirken. Sie unterstützt die Stadt im Interesse einer sinnvollen städtebaulichen Neuordnung und Neubebauung bei der Koordinierung, der Planung und Durchführung der im Sanierungsgebiet anstehenden Vorhaben.
5. Die DSK veranlasst Untersuchungen über die Modernisierungsbedürftigkeit von Gebäuden (Ergebnisbericht, Modernisierungsvorschlag und Kostenschätzung) in Abstimmung mit den Eigentümern unter Einschaltung freischaffender Architekten.
6. Die DSK kann nur mit Zustimmung der Stadt Sonderfachleute beauftragen.
7. Während der Dauer ihres Auftrages wird die DSK, entsprechend den Erfordernissen der Sanierungsmaßnahme, ein örtliches Büro personell besetzen, in welchem regelmäßige Sprechzeiten für die Sanierungsbedürftigen ermöglicht werden. Die erforderlichen Büroräume werden der DSK zur Verfügung gestellt bzw. zu Lasten des Treuhandvermögens von der DSK angemietet.

§ 4 Verfahrensgrundsätze

1. Die DSK hat die ihr nach § 3 übertragenen Aufgaben als Treuhänder der Stadt zu erfüllen. Sie handelt hierbei im eigenen Namen und für Rechnung der Stadt. Sie führt folgenden, das Treuhandverhältnis kennzeichnenden Zusatz:

"Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Werneuchen".

2. Die DSK hat die ihr übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes durchzuführen. Sie 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 DSK wird Handlungen, die die Stadt als Treugeberin nur unter Vorbehalt besonderer gemeinderechtlicher Bestimmungen veranlassen darf, erst dann vornehmen, wenn die Stadt bestätigt hat, dass die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.

3. Die DSK darf während der Dauer dieses Vertrages und bis zu zwei Jahren danach im Sanierungsgebiet auf eigene Rechnung keine Grundstücke oder grundstücksgleichen Rechte erwerben.

§ 5 Treuhandvermögen

1. Die DSK hat alle Gegenstände, die sie von der Stadt zur Ausführung der Sanierung erhält, gesondert von ihrem eigenen Vermögen auszuweisen und zu verwalten (Treuhandvermögen). Sie hat Gegenstände, die sie mit Mitteln des Treuhandvermögens oder als Ersatz für Gegenstände des Treuhandvermögens oder durch ein Rechtsgeschäft, das sich auf das Treuhandvermögen bezieht, erwirbt, in das Treuhandvermögen zu überführen.
2. Die DSK hat eigene Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte im Sanierungsgebiet in das Treuhandvermögen zu überführen.
3. Aus dem Treuhandvermögen sind alle Aufwendungen zu leisten und Verpflichtungen zu erfüllen, die bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme entstehen. Verpflichtungen dürfen nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel eingegangen werden.
4. Sollte bei der Durchführung der Neuordnung eine Zwischenfinanzierung notwendig werden, so darf die DSK die erforderlichen Kredite zu Lasten des Treuhandvermögens nur mit Zustimmung der Stadt aufnehmen.
5. Sämtliche für die Neuordnung bestimmten Finanzierungsmittel sowie alle Erträge, die der DSK aus der Durchführung der Sanierung zufließen, sind auf ein Treuhandkonto der DSK, das diese mit Zustimmung der Stadt eröffnen wird, einzuzahlen.
6. Die DSK verwaltet das Treuhandvermögen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Die Ausgaben für die Unterhaltung der im Rahmen der Sanierung zu beseitigenden Gebäude sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
7. Die Änderung und Neubegründung von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen durch die DSK bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 6 Grunderwerb

1. Die DSK bedarf zu allen Grunderwerbsgeschäften im Sanierungsgebiet der Genehmigung der Stadt.
2. Die Stadt kann verlangen, dass die DSK im Rahmen der von der Stadt zur Verfügung gestellten Mittel bestimmte Grundstücke zum Zweck der Durchführung der Sanierung erwirbt oder Grundstücke aus städtischem Vermögen zur Befriedigung von Ersatzlandansprüchen Sanierungsbetroffener in das Treuhandvermögen überführt.
3. Die DSK darf beim Erwerb eines Grundstückes keinen höheren Kaufpreis vereinbaren als den, der ohne die Aussicht auf die Sanierung oder die Durchführung der Sanierung bestehen würde (§ 153 BauGB).
4. Anträge an den Gutachterausschuss zur Ermittlung von Grundstückswerten stellt die DSK im Einvernehmen mit der Stadt.
5. Die Grundstücke, die in das Treuhandvermögen überführt werden, sind in einem besonderen Grundbuch des Grundbuchamtes zu führen.

Alle Veränderungen in diesem Grundbuch durch Nachrichten des Grundbuchamtes sind der Stadt unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

§ 7 Veräußerungspflicht

1. Grundstücke des Treuhandvermögens, die die Stadt zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt, hat die DSK der Stadt auf Anforderung zu übertragen.
2. Die DSK ist verpflichtet, die Grundstücke des Treuhandvermögens, soweit sie nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu geeignet sind, nach Maßgabe der §§ 89 und 153 BauGB und unter Beachtung der allgemeinen Weisungen der Stadt zu veräußern.

§ 8 Auskunft und Rechnungslegung

1. Die DSK hat die Stadt über den jeweiligen Stand der Maßnahmen 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 im Zusammenhang stehen.
2. Sofern Zuschüsse gewährt werden, hat die DSK auch den zuschussbewilligenden Stellen oder den von diesen benannten Stellen, u. a. auch zum Zwecke der Rechnungsprüfung, Auskunft über ihre Tätigkeit zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren.
3. Die DSK hat das Treuhandvermögen gesondert zu erfassen. Sie erfüllt ihre Rechenschaftspflicht in enger Abstimmung mit dem Treugeber (Stadt) nach Art und Umfang des Treuhandverhältnisses.

4. Um der Stadt nach Ablauf eines jeden Jahres eine Zwischenübersicht über Einnahmen und Ausgaben im Treuhandvermögen zu ermöglichen, sind ihr bis zum 31. März des jeweils darauf folgenden Jahres Kopien der geführten Treuhandkonten zu übergeben und Rechnung zu legen über:
 - 4.1 den Bestand des Treuhandvermögens unter Nachweis der erworbenen Grundstücke,
 - 4.2 das bereitgestellte Ersatzgelände,
 - 4.3 die Aufwendungen und Erträge in Zusammenhang mit der Verwaltung der Grundstücke,
 - 4.4 die Summe der Entschädigungen und Abfindungen,
 - 4.5 die Summe der Abbruchkosten und der damit in Zusammenhang stehenden Nebenkosten,
 - 4.6 die Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken,
 - 4.7 Optional: die Erlöse aus Erhebung von Ausgleichsbeiträgen
 - 4.8 die Aufwendungen für die Erschließung,
 - 4.9 die für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen entstandenen Kosten,
 - 4.10 die angefallenen Finanzierungskosten und Zinserträge.
5. Die DSK stellt innerhalb ihrer Geschäftsräume jederzeit alle Rechnungsunterlagen zur Einsichtnahme zur Verfügung.
6. Die Stadt ist berechtigt, die treuhänderische Trägerschaft der DSK auf die Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen selbst durch Einsicht in alle Unterlagen zu prüfen oder prüfen zu lassen. Die Kosten der Prüfung trägt die Maßnahme nach § 158 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

§ 9

Aufgaben und Pflichten der Stadt

1. Die Stadt wird die DSK bei der Durchführung der Sanierung unterstützen und dafür die nach geltendem Recht notwendigen rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen schaffen. Die Stadt wird die DSK von allen zur Durchführung der Sanierung eingeleiteten oder einzuleitenden Maßnahmen unterrichten.
2. Zu den Aufgaben der Stadt gehören insbesondere:
 - 2.1 die Überlassung der für die Durchführung erforderlichen Unterlagen (u. a. Pläne, Bestandskarten und dergleichen),
 - 2.2 die Überlassung der Untersuchungen und Gutachten, die für die Sanierung von Bedeutung sind,

- 2.3 die Unterrichtung über alle im Sanierungsgebiet vorkommenden Bodenverkehrsvorgänge, soweit das rechtlich und tatsächlich möglich ist, vor Erteilung einer Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB,
 - 2.4 der Ausbau der Erschließungsanlagen je nach Erfordernis und Abstimmung mit dem Sanierungsträger,
 - 2.5 die Unterrichtung über alle mit der städtebaulichen Neuordnung zusammenhängenden amtlichen Veröffentlichungen und sonstigen Verlautbarungen,
 - 2.6 die Anhörung der DSK zu allen Bauvoranfragen und Bauanträgen vor Erteilung der Baugenehmigung.
3. Zur Erreichung eines zügigen Ablaufs der Sanierung wird die Stadt innerdienstliche Genehmigungsvorbehalte und ähnliches auf das unumgängliche Maß beschränken.
 4. Die Stadt benennt eine zuständige Stelle als ständige Kontaktstelle, die die Tätigkeit aller beteiligten städtischen Ämter in bezug auf die Sanierung koordiniert. Ebenso wird die DSK ihren mit der Projektleitung beauftragten Mitarbeiter benennen. Kommunalrechtliche oder gesellschaftsrechtliche Vertretungsbefugnisse werden mit dieser Benennung nicht verbunden.

§ 10 Grundstücke der Stadt

Die Stadt wird die in ihrem Eigentum stehenden und im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, soweit sie für die Sanierung benötigt werden, zur Verfügung stellen.

§ 11 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, auf das Treuhandkonto der DSK (§ 5 Ziff. 5).

§ 12 Bodenordnung

Soweit dies für den Fortgang der Sanierung erforderlich ist, führt die Stadt nach Anhörung der DSK die Maßnahmen nach den Teilen IV und V des BauGB durch.

§ 13 Vergütung und Aufwendungsersatz

1. Die DSK erhält für die gemäß § 1 Abs. 2 sowie § 3 dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen eine Vergütung nach Zeitaufwand. Dabei ist sie zu einer wirtschaftlichen und zügigen Erledigung der übertragenen Aufgaben verpflichtet.

2. Für die Tätigkeit von projektleitenden Mitarbeitern berechnet die DSK einen Stundensatz von 68,00 € je Stunde, für die Tätigkeit von Mitarbeitern die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen einen Stundensatz von 62,00 € je Stunde und für die Tätigkeit der sonstigen auftragsbezogenen tätigen Mitarbeiter einen Stundensatz von 38,00 € je Stunde zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %. Grundlage hierfür sind die Arbeitszeitrachweise der DSK-Mitarbeiter.

Mit diesen Vergütungen sind Nebenkosten wie Reisekosten, Tagegelder, Porto- und Fernsprechkosten und sonstiger Sachaufwand abgegolten. Fahrtzeiten gelten als Arbeitszeiten. Der anrechenbare Zeitaufwand für Fahrtzeiten zu Terminen in der Stadt Werneuchen ist auf max. eine Stunde pro Tag begrenzt; dabei wird davon ausgegangen, dass bei unterschiedlichen Terminen pro Tag diese zeitlich zusammengelegt werden können.

3. Die Vertragsparteien werden jährlich im Voraus den beabsichtigten Umfang der Tätigkeit und die daraus zu erwartende Beschäftigungszeit der Mitarbeiter und das sich hieraus ergebende Honorar der DSK gemeinsam festlegen. Die DSK darf dieses nur bei Einwilligung der Stadt überschreiten.
4. Die DSK reicht die quartalsbezogene Arbeitszeitabrechnung jeweils im darauf folgenden Monat der Stadt schriftlich zur Prüfung ein. Erfolgen von Seiten der Stadt innerhalb von 21 Tagen keine Einwendungen, so gelten die Arbeitszeitrachweise als anerkannt.
5. Das vereinbarte Vertragsentgelt ist auf der Grundlage der Personalkosten des Tarifvertrages für den öffentlichen Dienst (TVöD) Entgelttabelle „Kommunale Arbeitgeber“ des Tarifgebietes West vom 01.01.2007, bestehend aus der Entgeltgruppe der entsprechenden Stufe des TVöD in der jeweils gültigen Fassung, kalkuliert. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass eine Erhöhung oder Verminderung der Personalkosten zu einer Erhöhung oder Verminderung des vereinbarten Honorars führt.

Die Erhöhung oder Verminderung der Personalkosten wird an den Bruttobezügen für Angestellte der Entgeltgruppe 11 Stufe 4 zum 01.07. eines jeden Jahres bemessen.

Die Vergütungssätze innerhalb der jeweiligen Kalenderjahre erhöhen oder vermindern sich im gleichen Maßstab gegenüber dem Ausgangsjahr, in dem sich die Personalkosten zum 01.07. des jeweiligen Kalenderjahres gegenüber dem Ausgangsjahr geändert haben.

6. Die Vergütung ist quartalsweise, nach dem Stand der quartalsbezogenen Rechnungslegung, fällig.
7. Nach Einwilligung der Stadt entnimmt die DSK den ihr zustehenden Teilbetrag der Vergütung dem Treuhandkonto.
8. Beauftragt die DSK auf Verlangen oder mit Zustimmung der Stadt Sonderfachleute, so werden die dadurch entstandenen Kosten gesondert ersetzt.
9. Wird nach Entscheidung der Stadt eine Tätigkeit der DSK außerhalb des in der Präambel dieses Vertrages beschriebenen Gebietes erforderlich, so ist hierfür ein gesondertes Honorar zu vereinbaren.

§ 14 Erfüllung dieses Vertrages

1. Die Vertragslaufzeit beginnt am 01.07.2009.
2. Der voraussichtlich früheste Zeitpunkt für das Ende der Sanierungsmaßnahme ist das Jahr 2012.
3. Das Vertragsverhältnis endet mit dem Abschluss und der Abrechnung der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern“.

§ 15 Kündigung

1. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.
2. Wichtige Gründe sind beispielsweise:
 - 2.1 Wegfall der Voraussetzungen nach § 158 BauGB für die Beauftragung als Sanierungsträger bei der DSK;
 - 2.2 die Stadt gibt die Absicht der Sanierung wegen Undurchführbarkeit oder unzumutbaren Erschwernissen oder aus sonstigen Gründen auf.

§ 16 Pflichten bei Beendigung des Vertrages

1. Innerhalb von 6 Monaten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses hat die DSK über das Treuhandvermögen Rechnung zu legen; dies gilt namentlich für alle Einnahmen und Ausgaben. Die DSK hat das Erlangte an die Stadt herauszugeben und insbesondere nicht verbrauchte Finanzierungsmittel auf Verlangen der Stadt sofort auszuzahlen.

Unveräußert gebliebene Grundstücke hat die DSK entweder an die Stadt oder an von dieser zu benennende Dritte zu übertragen.
2. Die Stadt hat die DSK von allen Verpflichtungen freizustellen, die diese zur Erfüllung des Vertrages zulässigerweise eingegangen ist. Die Stadt ist verpflichtet, die in Ziff. 1 genannten Grundstücke zu übernehmen.
3. Wird der Vertrag gekündigt, so erhält die DSK die volle Vergütung für die bisher erbrachten Leistungen einschließlich der Kosten der Abwicklung. Dies gilt auch für eine Beendigung des Vertrages ohne Kündigung.

§ 17 – Elektronische Archivierung

1. Die DSK ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, die im Rahmen dieses Auftragsverhältnisses von ihr erstellten und die von der Stadt oder Dritten erhaltenen

Schriftstücke grds. ausschließlich in elektronischer Form aufzubewahren. Hierzu wird die DSK die Schriftstücke einscannen und die jeweiligen Dateien auf Datenträgern speichern. Die DSK ist berechtigt, die Originale nach erfolgter Speicherung zu vernichten. Die von der Vernichtung auszunehmenden Schriftstücke sind vorher von den Parteien festzulegen.

2. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses wird die DSK der Stadt die gespeicherten Daten auf CD-ROM, DVD oder einem ähnlichen Medium zur Verfügung stellen. Die DSK stellt darüber hinaus der Stadt die Software zur Verfügung, die erforderlich ist, um die gespeicherten Daten wieder lesbar zu machen. Die Stadt ist berechtigt, die der Stadt zur Verfügung gestellten Daten bei sich zu löschen.

§ 18

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

1. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vertragsbestimmungen zu ersetzen.
2. Sollten zur Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so sind die Parteien verpflichtet, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

§ 19

Genehmigungen

Der Vertrag bedarf der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung und der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde der Stadt; er tritt erst nach Erteilung dieser Genehmigungen in Kraft. Die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde wird von der Stadt eingeholt.

Erbringt die DSK in Abstimmung mit der Stadt Leistungen vor der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde, werden die Leistungen entsprechend § 13 dieses Vertrages honoriert.

Gleiches gilt sofern die Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde versagt wird.

§ 20

Erfüllungsort

Erfüllungsort ist Werneuchen.

§ 21
Vertragsausfertigungen

Von diesem Vertrag wurden 2 Ausfertigungen hergestellt, von denen

- | | |
|-------------|------------|
| - die Stadt | 1 Exemplar |
| - die DSK | 1 Exemplar |

erhalten.

Werneuchen, den . . .2009

Wiesbaden, den . . .2009

D S K Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbH

(Unterschrift und Dienstsiegel)

(Unterschrift)

Anlagen:

- Sanierungssatzung „Altstadt Werneuchen“
- Lageplan Sanierungsgebiet „Altstadt Werneuchen“