

Betreuungsvertrag

zwischen der Stadt Steinbach, vertreten durch den Magistrat, Gartenstraße 25 in 61446 Steinach (Taunus),

– im Folgenden »Stadt« genannt –

und

der Terramag GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Ralf Trollmann

Westbahnhofstr. 36, 63450 Hanau

– im Folgenden »Vorhabenträger«

genannt –

wird folgender

Erweiterung des Betreuungsvertrages über die Entwicklung des Gewerbegebietes „Im Gründchen“

zwischen der Stadt Steinbach, vertreten durch den Magistrat,
Gartenstraße 20 in 61446 Steinach (Taunus),
– im Folgenden »Stadt« genannt –

und

der Terramag GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Thomas Müller

Westbahnhofstr. 36, 63450 Hanau

– im Folgenden »Vorhabenträger« genannt –

2. Erweiterung des Betreuungsvertrages über die Entwicklung des Gewerbegebietes „Im Gründchen“

zwischen der Stadt Steinbach, vertreten durch den Magistrat,
Gartenstraße 20 in 61446 Steinach (Taunus),
– im Folgenden »Stadt« genannt –

und

der Terramag GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Thomas Müller

Westbahnhofstr. 36, 63450 Hanau

– im Folgenden »Vorhabenträger« genannt –

<p style="text-align: center;">Betreuungsvertrag über die Entwicklung des Gewerbegebietes „Im Gründchen“</p> <p>geschlossen:</p> <p style="text-align: center;">Präambel</p> <p>Für das künftige Gewerbegebiet „Im Gründchen“ soll entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und der städtischen Entwicklungsplanung die Umsetzung vorbereitet und zügig durchgeführt werden. Nach den vorliegenden Zielvorstellungen der Stadt soll der Entwicklungsbereich so gestaltet werden, dass das Gebiet in Abstimmung mit den übergeordneten Planungsbehörden nach den Rahmenbedingungen des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes</p>	<p style="text-align: center;">Präambel</p> <p>Die bisher im Rahmen des Betreuungsverhältnisses gemäß Vertrag vom 05.04.2011 erschlossene Fläche im Gewerbegebiet „Im Gründchen“ soll entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt und in Abstimmung mit den oberen Planungsbehörden sowie der Stadt Oberursel abweichend vom ursprünglichen Plangebiet arrondiert werden.</p> <p>Die Vertragsparteien sind sich einig, dass das Vertragsgebiet gemäß neuer Anlage 1 angepasst und das Vertragsverhältnis für die Umsetzung der weiteren Flächenentwicklung prolongiert werden soll.</p>	<p style="text-align: center;">Präambel</p> <p>Die im Rahmen des Betreuungsverhältnisses gemäß Vertrag vom 05.04.2011 bisher erschlossene sowie die im Rahmen der Ergänzungsvereinbarung vom 19.01.2022 noch zu erschließende Fläche im Gewerbegebiet „Im Gründchen“ soll entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt um die unmittelbar angrenzende Fläche „St.-Florian-Weg“ arrondiert werden.</p> <p>Die Vertragsparteien sind sich einig, dass das Vertragsgebiet gemäß neuer Anlage 1 angepasst werden soll.</p> <p>Dies vorausgeschickt wird der Betreuungsvertrag wie folgt ergänzt / geändert:</p>
---	---	--

<p>(Anlage 1) umgesetzt wird. Die eigentumsrechtliche Neuordnung des Verfahrensgebietes soll mit den beteiligten Grundstückseigentümern, soweit erforderlich, über ein Umlegungsverfahren vollzogen werden. Hierbei ist ein Verteilungsmaßstab zu erarbeiten, der die Refinanzierung sämtlicher Entwicklungs- und Erschließungskosten aus verfahrensbedingten Wertsteigerungen oder durch Beitragszahlungen der Verfahrensbeteiligten ermöglicht.</p> <p>Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die vorgesehenen Maßnahmen nur bei vertrauensvoller Zusammenarbeit zügig durchgeführt werden können. Die Stadt wird ihr Weisungsrecht in diesem Rahmen ausüben. Der Vorhabenträger wird von sich aus alle Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung rechtzeitig an die Stadt herantragen. Er wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und</p>	<p>Dies vorausgeschickt wird der Betreuungsvertrag wie folgt ergänzt / geändert:</p>	
---	--	--

Daten, die er von der Stadt erhält und die er bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt, mit der gebotenen Vertraulichkeit behandeln und nur im Einvernehmen mit der Stadt an Dritte weitergeben. Er wird im vertraglichen Umfang für die Stadt treuhänderisch tätig.

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Die Stadt überträgt dem Vorhabenträger die Vorbereitung und Durchführung der in der Präambel bezeichneten Entwicklungsmaßnahme.
- (2) Nach Maßgabe dieses Vertrages hat der Vorhabenträger die Stadt insbesondere bei folgenden Aufgaben zu unterstützen bzw. das Vertragsgebiet nach folgenden

<p>Grundsätzen in Abstimmung mit der Stadt zu entwickeln:</p> <ul style="list-style-type: none">- Voruntersuchungen,- Neuordnung des Vertragsgebietes,- Bürgerberatung und Öffentlichkeitsarbeit,- Betreuung und Durchführung von Baumaßnahmen einschließlich technischer Betreuung,- Projektsteuerung, Finanz- und Termincontrolling,- Veräußerung der stadteigenen Grundstücke.		
--	--	--

§ 2 Aufgaben des Vorhabenträgers

Die Stadt beauftragt den Vorhabenträger mit folgenden Aufgaben:

(1) *Strategische Analyse / Städtebauliche Kalkulation*

1. Analyse der vorhandenen Planentwürfe. Durchführung einer städtebaulichen Kalkulation und Ableitung eines geeigneten Verteilungsmaßstabs für die Bodenordnung.
2. Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft oder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und sonstiger Berechtigter.

(2) *Betreuung und Durchführung*

1. Finanzwirtschaftliche Betreuung
 - Erarbeitung und Darstellung der zu erwartenden Gesamtkosten und deren Finanzierung, aufgeteilt nach Kalenderjahren;

<p>– Verwaltung der Finanzierungsmittel, sowie Abrechnung des Treuhandvermögens, einschließlich Erstellung der notwendigen Zwischen- und Schlussverwendungsnachweise;</p> <p>2. Tätigkeiten zur Veräußerung der neu geordneten und erschlossenen stadteigenen Grundstücke im Rahmen der Zielerreichung der Entwicklungsmaßnahme. Dies beinhaltet den Ausbau eines internetfähigen Informationssystems, die Einbindung in die kommunale Webseite, die Beratung und Betreuung der Kaufinteressenten bis zum Abschluss des Kaufvertrages sowie die verwaltungstechnische Abwicklung der Grundstücksverkäufe.</p> <p>3. Finanzielle Abwicklung der Grundstücksgeschäfte über das gem. § 11 zu bildende Treuhandvermögen;</p>		
--	--	--

<p>4. Finanzielle und verwaltungsmäßige Betreuung bei der Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen zu Gunsten bzw. zu Lasten des gem. § 11 zu bildenden Treuhandvermögens;</p> <p>5. Vorbereitung von sonstigen vertraglichen Regelungen – sofern erforderlich - mit Grundstückseigentümern zur Erreichung des Entwicklungszieles.</p> <p>6. Projektsteuerung der Gesamtmaßnahme.</p> <p><i>(3) Projektsteuerung für bauliche Maßnahmen im Baugebiet „Im Gründchen“</i></p> <p>1. Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fahrbahnen, 		
---	--	--

<ul style="list-style-type: none">- Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,- Geh-, Fuß- und Radwege,- Straßenentwässerung,- ggf. Fernwärmeversorgung,- ggf. Datenkabel,- Straßenbegleitgrün,- Straßenbeleuchtung,- Straßenbenennungsschilder,- Beschilderung nach StVO,- Verkehrssignalanlagen, sofern notwendig,- ggf. Immissionsschutzanlagen. <p>2. Umbaumaßnahmen von vorhandenen kommunalen Straßen.</p> <p>3. Planung und Errichtung von Stellplatzanlagen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, soweit diese aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind.</p>		
---	--	--

<p>4. Städtebauliche Maßnahmen im Rahmen der Gestaltung der ÖPNV-Haltepunkte.</p> <p>5. Planung und Erstellung öffentlicher Grün-, Frei- und Spielflächen.</p> <p>6. die Herstellung der Abwasserbeseitigungsanlagen, und zwar die der Grundstücksentwässerung dienenden Kanalisationsanlagen inkl. Hausanschlüsse bis zur Grundstücksgrenze in Abstimmung mit der Stadt bzw. Dritten.</p> <p>7. Die Koordination zur Verlegung der übrigen Versorgungseinrichtungen (z.B.: Telefon, Datenkabel, Gas, Wasser, Löschwasser und Energie, einschließlich Fernwärme) erfolgt durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen. Die Verlegung der Versorgungseinrichtungen erfolgt</p>		
---	--	--

generell unterirdisch durch die zuständigen Versorgungsunternehmen.

§ 3 Verfahrensgrundsätze

- (1) Der Vorhabenträger hat die ihm gem. § 2 übertragenen Aufgaben als Treuhänder der Stadt zu erfüllen. Er handelt hierbei im eigenen Namen und für Rechnung der Stadt. Er führt den das Treuhandverhältnis kennzeichnenden Zusatz »Vorhabenträger der Stadt Steinbach, Entwicklungsmaßnahme „Im Gründchen“
- (2) Der Vorhabenträger hat die ihm übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes durchzuführen. Er hat alle in Bezug auf die Maßnahme bestehenden Vorschriften zu beachten, insbesondere etwaige vergabe- und

ausschreibungsrechtliche Bestimmungen.

- (3) Der Erwerb von Grundstücken durch den Vorhabenträger im Entwicklungsbereich auf eigene Rechnung ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

§ 4 Allgemeine Vertragsbedingungen

- (1) Aufgabe des Vorhabenträgers ist es, die Stadt bei der Vorbereitung und Durchführung zu unterstützen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die ihm übertragenen Aufgaben im Einvernehmen mit der Stadt abzuwickeln, sowie die Interessen der Stadt wie die eigenen wahrzunehmen.

- (2) Hoheitliche Befugnisse der Stadt werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

- | | | |
|--|--|--|
| <p>(3) Der Vorhabenträger darf nur mit Zustimmung der Stadt ihm übertragene Aufgaben auf Dritte übertragen und Fachkundige beauftragen.</p> <p>(4) Die Stadt behält sich ausdrücklich vor, die Entwicklung des in Anlage 1 dargestellten Vertragsgebietes in einzelnen Teilabschnitten zu vollziehen, wenn dies aus wirtschaftlichen, eigentumsrechtlichen oder technischen Gesichtspunkten gerechtfertigt ist. Der Vorhabenträger berät die Stadt bei der Festlegung einzelner Entwicklungsabschnitte, der Stadt steht ein uneingeschränktes Weisungsrecht zu.</p> <p>(5) Wird die Entwicklung des Vertragsgebietes in Teilabschnitten vollzogen gelten die nachfolgenden flächenbezogenen Regelungen stets</p> | | |
|--|--|--|

sinngemäß im Bezug zum Flächeninhalt des zu realisierenden Teilabschnitts im Verhältnis zur Gesamtgebietsfläche. Dies betrifft insbesondere auch die Regelung nach § 14 zur Fälligkeit und Höhe des Honorars des Vorhabenträgers.

**§ 5 Zeitrahmen- und
Finanzierungsplan**

- (1) Der Vorhabenträger erstellt für die Gesamtmaßnahme einen Zeitrahmen- und Finanzierungsplan und stimmt diesen mit der Stadt ab.
- (2) Der Vorhabenträger unterrichtet die Stadt regelmäßig, mindestens halbjährig, über den Stand der in dem Plan vorgesehenen Maßnahmen und deren finanzielle Abwicklung.
- (3) Bei erheblichen Abweichungen vom Plan stimmt der Vorhabenträger die erforderlichen Maßnahmen mit der

Stadt ab und schreibt den Plan entsprechend fort.

§ 6 Beratung bei Bauleitplanung

- (1) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird von der Stadt bzw. dem zuständigen Fachplaner in eigener Verantwortung durchgeführt. Die Planungshoheit bleibt durch diesen Vertrag unberührt. Der Stadt steht insoweit ein uneingeschränktes Weisungsrecht zu.
- (2) Der Vorhabenträger leistet Hilfestellung im Verfahren, insbesondere durch Anfertigung der für das Verfahren erforderlichen Unterlagen einschließlich der Vorlagen für die städtischen Organe sowohl im Aufstellungsprozess wie auch in möglichen gerichtlichen Überprüfungsverfahren (Normenkontrolle).

**§ 7 Durchführung des
Umlegungsverfahrens**

- (1) Der Vorhabenträger betreut für die Stadt das Umlegungsverfahren und wickelt die notwendige Korrespondenz mit den jeweiligen Eigentümern ab. Die Übernahme von Baulandansprüchen Dritter im Umlegungsverfahren erfolgt durch die Stadt.
- (2) Der Vorhabenträger entwickelt in Abstimmung mit der Stadt einen Maßstab für einen Wertausgleich für die umzulegenden Grundstücke. Sofern erforderlich bzw. möglich bereitet er Vereinbarungen mit den beteiligten Grundstückseigentümern zur Durchführung einer freiwilligen Umlegung auf dieser Basis vor. Er bereitet weiterhin die von der Stadt

<p>(Magistrat) als Umlegungsstelle zu treffenden Entscheidungen vor.</p> <p>(3) Die Baulandumlegung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt, aber erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen.</p> <p>(4) Der Vorhabenträger führt die finanzielle Abwicklung der von der Stadt zu erwerbenden Grundstücke zu Gunsten bzw. zu Lasten des gem. § 11 zu bildenden Treuhandvermögens durch. Von der Stadt zu zahlende Kaufpreise aus Grundstücksankäufen im Zusammenhang mit der Entwicklungsmaßnahme sind aus dem Treuhandvermögen zu bezahlen. Die Stadt ist verpflichtet, Erlöse aus Grundstücksveräußerungen im Zusammenhang mit der</p>		
---	--	--

Entwicklungsmaßnahme unmittelbar auf das Treuhandkonto einzuzahlen.

§ 8 Durchführung der Erschließungsmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger führt die notwendigen Erschließungsmaßnahmen in dem in § 127 II BauGB beschriebenen Umfang im eigenen Namen zu Lasten des gem. § 11 zu bildenden Treuhandvermögens durch, schafft die nach § 135a BauGB erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und erstellt die im Bebauungsplangebiet notwendigen Abwasserbeseitigungsanlagen nebst Hausanschlüssen im Plangebiet nach einvernehmlich mit der Stadt oder Dritten festgelegten Vorgaben (insbesondere hinsichtlich der

<p>Dimensionierung und des Standards der Einrichtungen). Der Vorhabenträger koordiniert diese Tätigkeiten und vergibt sie in Abstimmung mit der Stadt an geeignete Unternehmen.</p> <p>(2) Bei der Auftragsvergabe für die Planung und Durchführung dieser Maßnahmen sind von der Stadt benannte Büros und Unternehmen vorrangig zu berücksichtigen.</p> <p>(3) Die Erschließungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger spätestens sechs Monate nach Rechtskraft der Umlegung zu beginnen und binnen angemessener Frist zu beenden.</p> <p>§ 9 Verkauf der Baugrundstücke</p> <p>(1) Der Vorhabenträger schlägt auf der Grundlage des Zeitrahmen- und Finanzierungsplanes einen</p>		
---	--	--

<p>marktfähigen Verkaufspreis für die Baugrundstücke im Erschließungsgebiet vor. Er ist so zu bemessen, dass mindestens die aus dem Treuhandkonto zu finanzierenden Aufwendungen gedeckt werden. Verändern sich die für die Bemessung des Verkaufspreises maßgeblichen Umstände, sodass die Einhaltung des Zeitrahmen- und Finanzierungsplans gefährdet erscheint, oder verändern sich sonstige für die Vermarktung der Grundstücke maßgebliche Faktoren, unterbreitet der Vorhabenträger der Stadt einen Vorschlag für die Neufestsetzung des Verkaufspreises.</p> <p>(2) Soweit die Stadt Grundstücke aus dem Erschließungsgebiet zu einem geringeren als dem nach Abs.1 maßgeblichen Verkaufspreis veräußert, hat sie den dadurch entstehenden Mindererlös auf dem</p>		
---	--	--

Treuhandkonto auszugleichen, um die Liquidität der Gesamtmaßnahme zu gewährleisten.

§ 10 Finanzierungskosten

Die bei der Durchführung des Vertrages anfallenden Kosten gemäß §§ 2 bis 8, einschließlich der Kosten nach den §§11 bis 14 dieses Vertrages werden vom Vorhabenträger im eigenen Namen und auf eigene Rechnung vorfinanziert. Der Vorhabenträger stimmt die notwendigen Finanzierungsmaßnahmen mit der Stadt ab. Mit Inkrafttreten dieses Vertrages verpflichtet sich die Stadt darüber hinaus, im Rahmen des Finanzierungsplanes nach § 5 zum Zwecke der Erlangung von Kommunalkreditkonditionen für das Treuhandkonto eine hierfür geeignete Garantieerklärung – je nach Anforderung der finanzierenden Bank – abzugeben und für etwaige nach der Hessischen Stadtordnung erforderliche

Genehmigungen zu sorgen. Die Parteien sind sich einig, dass sich die Finanzierung der Maßnahme an der Laufzeit dieses Vertrages orientieren soll.

§ 11 Treuhandvermögen

(1) Der Vorhabenträger hat alle Mittel, die er zur Durchführung der Maßnahme erhält, nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung gesondert von seinem eigenen Vermögen zu erfassen, in seiner Jahresbilanz als Treuhandvermögen auszuweisen und sie als solches zu verwalten.

(2) Aus dem Treuhandvermögen sind alle Aufwendungen zu leisten und Verpflichtungen zu erfüllen, die bei der Durchführung der Maßnahme entstehen. Verpflichtungen dürfen nur in Höhe des von der Stadt

<p>genehmigten Finanzrahmens eingegangen werden. Hierzu gehören auch die dem Vorhabenträger nach Maßgabe dieses Vertrags zustehenden Zahlungsansprüche.</p> <p>(3) Aus dem Treuhandvermögen sind außerdem folgende bereits entstandene Aufwendungen zu erstatten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vorleistungen der Stadt im Zusammenhang mit der Entwicklungsmaßnahme, insbesondere verauslagte Kosten für Grundstückserwerb, Gutachten, Vermessung und Bauleitplanung. <p>(4) Sämtliche für die Maßnahme bestimmten Finanzierungsmittel, sowie alle Erträge, die dem Vorhabenträger aus der Durchführung der Maßnahme zufließen, sind auf das Treuhandkonto des</p>		
---	--	--

Vorhabenträgers bei der finanzierenden Bank einzuzahlen.

(5) Der Vorhabenträger verwaltet das Treuhandvermögen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

(6) Über das Treuhandvermögen ist ein jährlicher Prüfungsbericht eines anerkannten Wirtschaftsprüfungsinstitutes vorzulegen, soweit dieser vom Zuwendungsgeber oder von der Stadt gefordert wird.

(7) Verfügungen zu Lasten des Treuhandvermögens bedürfen der vorherigen Freigabe der Stadt.

§ 12 Information, Auskunft und

Rechnungslegung

(1) Der Vorhabenträger hat die Stadt auf Anforderung über den jeweiligen Bearbeitungsstand zu unterrichten,

<p>der Stadt auch sonst jede erbetene Auskunft zu erteilen und jederzeit Einsicht in die Unterlagen, Akten und Konten des Treuhandvermögens zu gewähren, die mit der Maßnahme im Zusammenhang stehen.</p> <p>(2) Sofern öffentliche Mittel gewährt werden, hat der Vorhabenträger auch den Bewilligungsstellen oder den von diesen benannten Stellen, u.a. auch zum Zwecke der Rechnungsprüfung, Auskunft über seine Tätigkeit zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren.</p> <p>(3) Der Vorhabenträger wird jährlich einen Sachstandsbericht erarbeiten und der Stadt vorlegen. Auf Verlangen der Stadt sind Zwischenberichte, soweit erforderlich, für die Stadtverordnetensitzungen zu erstatten.</p>		
---	--	--

(4) Um der Stadt nach Ablauf eines jeden Jahres eine Zwischenübersicht über Einnahmen und Ausgaben im Treuhandvermögen zu ermöglichen, sind ihr bis zum 15.02. des darauf folgenden Jahres Übersichten hinsichtlich der getätigten Ausgaben (gegliedert nach Kostenpositionen) und über die Einnahmen zu übergeben.

§ 13 Zahlungen aus dem

Treuhandkonto an die Stadt

Die der Stadt bei der Durchführung dieses Vertrages entstehenden baren Auslagen werden ihr aus dem Treuhandkonto nach deren Entstehung auf Nachweis erstattet, wenn sie im Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand stehen.

<p>§ 14 Honorar des Vorhabenträgers und Zahlungen aus dem Treuhandkonto</p> <p>(1) Für seine Tätigkeit erhält der Vorhabenträger folgendes Honorar:</p> <p>Für Leistungen gemäß § 2 steht dem Vorhabenträger ein Honorar in Höhe von 4,5 vom Hundert der erschlossenen Nettobaulandfläche zu. Die Bemessungsgrundlage des Honorars bildet der tatsächliche Verkaufspreis der voll erschlossenen Grundstücke. Für Abschläge auf das zu erwartende Honorar nach den Fälligkeitsregelungen des Absatzes (2) gilt als vorläufige Bemessungsgröße der kalkulierte Mindestverkaufspreis von 150 €/m² Nettobaulandfläche.</p> <p>(2) Der Vorhabenträger hat Anspruch auf dreißig Prozent seines Honorars zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Umlegungsplans. Die verbleibenden siebenzig Prozent des</p>	<p><i>geändert / ergänzt:</i></p> <p>§ 14 Honorar des Vorhabenträgers und Zahlungen aus dem Treuhandkonto</p> <p>(1) Für seine Tätigkeit erhält der Vorhabenträger folgendes Honorar:</p> <p>Für Leistungen gemäß § 2 steht dem Vorhabenträger ein Honorar in Höhe von 4,5 vom Hundert der erschlossenen Nettobaulandfläche zu. Die Bemessungsgrundlage des Honorars bildet der tatsächliche Verkaufspreis der voll erschlossenen Grundstücke. Für Abschläge auf das zu erwartende Honorar nach den Fälligkeitsregelungen des Absatzes (2) gilt als vorläufige Bemessungsgröße ein Mindestverkaufspreis von 300 €/m² Nettobaulandfläche.</p> <p>(2) Der Vorhabenträger hat Anspruch auf sein Honorar wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 % bei Planungsbeginn (Bauleitplanung oder Erschließungsplanung) • 10 % bei Offenlage des Bebauungsplanvorentwurfs nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB 	<p><i>geändert / ergänzt:</i></p> <p>§ 14 Honorar des Vorhabenträgers und Zahlungen aus dem Treuhandkonto</p> <p><i>geändert Abs. (1):</i></p> <p>(1) Für seine Tätigkeit erhält der Vorhabenträger folgendes Honorar:</p> <p>Für Leistungen gemäß § 2 steht dem Vorhabenträger ein Honorar in Höhe von 4,5 vom Hundert der erschlossenen Nettobaulandfläche zu. Die Bemessungsgrundlage des Honorars bildet der tatsächliche Verkaufspreis der voll erschlossenen Grundstücke. Für Abschläge auf das zu erwartende Honorar nach den Fälligkeitsregelungen des Absatzes (2) gilt als vorläufige Bemessungsgröße ein Mindestverkaufspreis von 300 €/m² Nettobaulandfläche. Nicht zur Bemessungsgrundlage hinzuzurechnen ist die für die neue Feuerwehr vorgesehene und im Eigentum der Stadt verbleibende Fläche.</p> <p>Absätze (2), (3), (4), und (5) unverändert.</p>
---	--	---

<p>Honoraranspruchs werden anteilig Zug um Zug mit den Grundstücksverkäufen, also erst nach Abschluss der notariellen Grundstückskaufverträge fällig. Die Zahlungen setzen voraus, dass die Honorierung dem jeweiligen Leistungsstand entspricht.</p> <p>(3) Als verkauft im Sinne der vorgenannten Fälligkeitsregelungen gelten auch Grundstücke, die im Umlegungsverfahren den Alteigentümern nach dem anzuwendenden Verteilungsmaßstab zurück übertragen werden. Die anteilige Fälligkeit des Honorars tritt in diesen Fällen mit der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes ein.</p> <p>(4) Zu den nach den Absätzen 1 und 2 aus dem Treuhandkonto zu begleichenden Beträgen ist die gesetzliche Mehrwertsteuer</p>	<ul style="list-style-type: none">• 10 % bei Offenlage des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB• 10 % bei Inkraftsetzung des Bebauungsplans• 10 % bei Rechtskraft der Umlegung• 10 % bei Baubeginn für die Erschließungsanlagen• 40 % nach Abverkauf der Grundstücke <p>Absätze (3), (4) und (5) unverändert.</p>	
---	---	--

<p>hinzuzurechnen, soweit sie bei dem Vorhabenträger anfällt. Das Honorar wird zu Lasten des Treuhandvermögens bezahlt.</p> <p>(5) Im Honorar nicht enthalten sind die Kosten für Planung und Durchführung der nach § 2 Abs. 3 erforderlichen Maßnahmen, die zu Lasten des Treuhandvermögens beschränkt werden.</p> <p>§ 15 Abrechnung</p>	<p><i>neu Abs. (6):</i></p> <p>(6) Bei der Bemessung des Honorars gemäß Absatz (1) wird davon ausgegangen, dass die Entwicklung der Gesamtfläche in maximal drei Abschnitten erfolgt. Dabei gilt die bisher realisierte Teilfläche von ca. 6,2 ha als ein Abschnitt. Die bereits begonnene Erweiterung im Nordwesten des Gebietes mit ca. 1,2 ha gilt als zweiter Abschnitt. Bei Realisierung der restlichen Fläche in mehr als einem Abschnitt (dritter Abschnitt) erhöht sich das Honorar für diese Fläche von 4,5 vom Hundert der erschlossenen Nettobaulandfläche um 20 % auf 5,4 vom Hundert der erschlossenen Nettobaulandfläche.</p>	<p><i>geändert Abs. (6):</i></p> <p>(6) Bei der Bemessung des Honorars gemäß Absatz (1) wird davon ausgegangen, dass die Entwicklung der Gesamtfläche in maximal vier Abschnitten erfolgt. Dabei gilt die bisher realisierte Teilfläche von ca. 6,2 ha als ein Abschnitt. Die bereits begonnene Erweiterung im Nordwesten des Gebietes mit ca. 1,2 ha gilt als zweiter Abschnitt. Die Erweiterungsfläche „St.-Florian-Weg“ gilt als dritter Abschnitt. Bei Realisierung der restlichen Fläche in mehr als einem Abschnitt (vierter Abschnitt) erhöht sich das Honorar für diese Fläche von 4,5 vom Hundert des Wertes der erschlossenen Nettobaulandfläche um 20 % auf 5,4 vom Hundert des Wertes der erschlossenen Nettobaulandfläche.</p>
---	---	---

<p>(1) Die dem Vorhabenträger nach diesem Vertrag obliegenden Leistungen, sowie die aus dem Treuhandkonto an die Vertragspartner zu leistenden Zahlungen werden von dem Vorhabenträger nach Maßgabe des § 10 vorfinanziert.</p> <p>(2) Alle beim Verkauf der Grundstücke erzielten Erlöse und sonstigen Leistungen Dritter werden zunächst mit den vom Vorhabenträger vorfinanzierten Aufwendungen einschließlich der ihnen und der Stadt aus dem Treuhandkonto nach den §§ 13 und 14 dieses Vertrages zustehenden Zahlungen sowie den Finanzierungskosten verrechnet.</p> <p>(3) Die Stadt ist nach Durchführung des Umlegungsverfahrens berechtigt und spätestens nach Ablauf von zehn Jahren nach Rechtskraft des Umlegungsplans verpflichtet, das</p>		
---	--	--

Treuhandkonto zu übernehmen und erforderlichenfalls auszugleichen, falls die nach § 17 (5) mögliche Fortführung des Vertragsverhältnisses unterbleibt.

§ 16 Information und Unterstützung

- (1) Die Stadt stellt dem Vorhabenträger alle für die Durchführung dieses Vertrages notwendigen Informationen zur Verfügung, soweit dies gesetzlich zulässig ist.
- (2) Die Vertragspartner unterstützen sich gegenseitig bei allen Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages stehen oder auf dessen Durchführung Einfluss haben können.
- (3) Die Stadt informiert den Vorhabenträger über anstehende Entscheidungen im Zusammenhang

<p>mit der Durchführung dieses Vertrages und gibt ihm Gelegenheit zur Stellungnahme.</p> <p>(4) Der Vorhabenträger nimmt auf Wunsch der Stadt an Beratungen der kommunalen Gremien im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages teil und stellt der Stadt auch schon vor diesen Beratungen die entsprechenden Informationen zur Verfügung.</p> <p>(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die bei den Gesprächen und Verhandlungen bei der Durchführung dieses Vertrages erlangten Kenntnisse und Informationen vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig. Dies gilt auch hinsichtlich der Nutzung für eigene Zwecke des Vorhabenträgers, soweit es sich nicht um die</p>		
--	--	--

<p>Durchführung dieses Vertrages handelt.</p> <p>(6) Zu den Pflichten der Stadt gehört insbesondere:</p> <p>a) die Überlassung der für die Durchführung erforderlichen Unterlagen (u.a. Pläne, Bestandskarten, bisheriger Schriftverkehr, Vermessungsunterlagen für die Erarbeitung von Rahmenplänen, Nutzungskonzepten und Bebauungsplänen, etc.),</p> <p>b) Überlassung vorhandener Untersuchungen und Gutachten, die für die Maßnahme von Bedeutung sind,</p> <p>c) die Unterrichtung über alle im Plangebiet vorkommenden Vorhaben und Rechtsvorgänge, soweit sie der Stadt bekannt sind,</p>		
---	--	--

<p>d) auf Anforderung die Unterrichtung über alle mit der Maßnahme zusammenhängenden amtlichen Veröffentlichungen und Verlautbarungen, einschließlich Auszügen aus den Tageszeitungen.</p> <p>(7) Die Stadt benennt eine zuständige Dienststelle als Kontaktstelle, die die Tätigkeiten aller beteiligten kommunalen Ämter und deren Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger koordiniert.</p> <p>§ 17 Vertragserfüllung, -laufzeit</p> <p>(1) Der Betreuungsvertrag ist mit der Verwertung aller Grundstücke beendet. Er endet außerdem durch Zeitablauf, und zwar spätestens 10 Jahre nach Abschluss dieses Vertrages.</p>		
--	--	--

<p>(2) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.</p> <p>(3) Der Ausspruch der Kündigung ist nur wirksam, wenn die Erklärung gegenüber dem Vertragspartner mit eingeschriebenem Brief (Einschreiben mit Rückschein) erklärt wird. Für die Fristwahrung ist der Eingang bei dem Erklärungsempfänger maßgeblich.</p> <p>(4) Die Stadt ist berechtigt, die Fortführung des Vertragsverhältnisses für bis zu weitere 10 Jahre zu verlangen. Das Verlangen ist mindestens 6 Monate vor Ablauf der Laufzeit schriftlich geltend zu machen. In diesem Fall kann der Vorhabenträger zusätzlich zu dem vereinbarten Honorar eine angemessene Vergütung verlangen. Die in diesem Vertrag geregelten Fristen und Zeiträume verlängern sich</p>	<p><i>geändert:</i></p> <p>§ 17 Vertragserfüllung, -laufzeit</p> <p>(1) Der Betreuungsvertrag ist mit der Verwertung der Grundstücke beendet. Er endet außerdem durch Zeitablauf und zwar spätestens zum 04.04.2031.</p> <p>Absätze (2), (3), und (4) unverändert.</p> <p>Sämtliche übrigen Vertragsregelungen gelten unverändert fort.</p>	<p>Sämtliche übrigen Vertragsregelungen gelten unverändert fort.</p>
--	--	--

dann entsprechend. Die Stadt ist in diesem Fall verpflichtet, die gemäß § 10 zu stellenden Kreditsicherheiten entsprechend zu verlängern.

§ 18 Beendigung des Vertrages

- (1) Innerhalb von zwei Monaten nach Beendigung der ihm übertragenen Aufgaben hat der Vorhabenträger über das Treuhandvermögen Rechnung zu legen. Er hat das Erlangte an die Stadt herauszugeben und ihr insbesondere nicht verbrauchte Finanzierungsmittel auszuzahlen. Der Schlussverwendungsnachweis für sämtliche gewährte Zuwendungen ist fristgemäß zu erstellen.
- (2) Die Stadt hat den Vorhabenträger von allen Verpflichtungen freizustellen, die dieser zur ordnungsgemäßen Erfüllung dieses Vertrages in Abstimmung mit der Stadt eingegangen ist.

<p>(3) Ein nach der Beendigung des Vertrages auf dem Konto vorhandener Negativsaldo wird von der Stadt ausgeglichen, vorhandene Überschüsse werden an die Stadt ausbezahlt.</p> <p>(4) Nach Auflösung des Treuhandkontos tritt die Stadt in die zu Lasten des Treuhandvermögens mit Dritten abgeschlossenen Verträge mit allen Rechten und Pflichten ein. Der Vorhabenträger tritt der Stadt alle Rechte aus den Verträgen, einschließlich etwaiger Ansprüche auf Beseitigung von Mängeln und Schadensersatz gegen den jeweiligen Vertragspartner ab; die Stadt nimmt die Abtretung bereits jetzt im Voraus an. In die mit Dritten von dem Vorhabenträger abzuschließenden Verträgen ist jeweils eine entsprechende Regelung zur Gestattung der Vertragsübernahme zu</p>		
--	--	--

vereinbaren. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, der Stadt alle erlangten Unterlagen aus den übernommenen Verträgen zur Verfügung zu stellen.

§ 19 Beendigung des Vertrages II

(1) Wird der Vertrag aus wichtigem Grund gekündigt, erhält der Vorhabenträger, auch wenn er den Kündigungsgrund nicht zu vertreten hat, lediglich die vereinbarte Vergütung für bis dahin bereits ausgeführte Leistungen. Über Vorschüsse ist abzurechnen. Für nicht ausgeführte Leistungen erhält der Vorhabenträger keine Vergütung. Er hat auch keinen Anspruch auf entgangenen Gewinn. Provisionen für bis dahin noch nicht verkaufte Grundstücke erhält der Vorhabenträger gleichfalls nicht. Hierbei sind unter wichtigem Grund insbesondere (nicht abschließende

<p>Aufzählung) folgende Sachverhalte zu verstehen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aufhebung des Bebauungsplans durch ein Gericht <p>(2) Wird der Vertrag aus einem Grund gekündigt, den die Stadt zu vertreten hat und der sich nicht als wichtiger Grund darstellt, kann der Vorhabenträger das vereinbarte Honorar beanspruchen, darüber hinaus kann er weitergehende Honoraransprüche für entgangenen Gewinn geltend machen, die nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nachzuweisen sind.</p> <p>(3) Die Regelungen in Ziffer 1 gelten auch dann, wenn der Vertrag aus Gründen beendet wird, die vom Vorhabenträger zu vertreten sind oder die von keiner Seite zu vertreten sind.</p>		
---	--	--

**§ 20 Haftung des Vorhabenträgers,
Verjährung**

- I Der Vorhabenträger haftet nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches uneingeschränkt für die von ihm selbst nach diesem Vertrag durchzuführenden Tätigkeiten, also insbesondere für die von ihm selbst zu erbringenden Planungs- und Projektsteuerungsleistungen, die Verwaltung des Treuhandkontos, die Vermarktung, etc.
- II Für Tätigkeiten, die nach diesem Vertrag im Namen des Vorhabenträgers an Dritte mit Zustimmung der Stadt vergeben werden, haftet der Vorhabenträger nicht, wenn mit den zu beauftragenden Dritten vereinbart ist, dass sämtliche Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüche auch von der Stadt im eigenen Namen für den

Vorhabenträger geltend gemacht werden dürfen, bzw. diese Ansprüche an die Stadt abgetreten werden dürfen.

Der Vorhabenträger bleibt für die Dauer dieses Vertrages jedoch verpflichtet, derartige Ansprüche im eigenen Namen geltend zu machen. Für die ordnungsgemäße Erfüllung dieser Pflicht haftet der Vorhabenträger. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers endet mit der Beendigung dieses Vertrages.

Soweit anwaltlicher Beistand für die außergerichtliche oder gerichtliche Geltendmachung der vorgenannten Ansprüche erforderlich ist, kann dieser mit Zustimmung der Stadt eingeschaltet werden. Die entstehenden Kosten gehen dann zu Lasten des Treuhandkontos.

<p>III Der Vorhabenträger tritt bereits jetzt seine Ansprüche gegen die im Rahmen der Abwicklung dieses Vertrages in seinem Namen beauftragten Dritten wie z.B. Planer, Vermessungsstellen, Bauunternehmen, etc. an die Stadt ab. Die Stadt nimmt die Abtretung entgegen und an. Die Abtretung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- der Vertrag gleich aus welchem Grund beendet wird (Kündigung, Zeitablauf)- ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Vorhabenträgers gestellt wird und dieser Antrag nicht innerhalb von drei Wochen zurückgenommen oder vom Insolvenzgericht abgewiesen – es sei denn, der Antrag wird		
---	--	--

mangels Masse zurückgewiesen
- wird.

IV Die Ansprüche gegen den
Vorhabenträger verjähren innerhalb
von fünf Jahren. Die Verjährungsfrist
beginnt für die Tätigkeiten des
Vorhabenträgers

- nach § 2 dieses Vertrages nach
Wirksamkeit des (Teil-
)Bebauungsplanes,
- nach § 3 dieses Vertrages nach
Unanfechtbarkeit des (Teil-
)Umlegungsplanes,
- nach § 4 dieses Vertrages nach
Abnahme der (Teil-
)Erschließungsanlagen durch die
Stadt
- sonst nach Beendigung des
Vertrages.

Die Parteien sind sich einig, dass die
Tätigkeiten des Vorhabenträgers nach § 2

und § 3 dieses Vertrages nach Ablauf der in Satz 2 genannten Zeitpunkte als abgenommen gelten. Sie sind sich ferner einig, dass die Erschließungsanlagen förmlich abzunehmen sind, wobei Teilabnahmen zulässig sind. Nach Beendigung des Vertrages gilt die Leistung des Vorhabenträgers als abgenommen, wenn die Stadt nicht innerhalb von 8 Wochen nach diesem Zeitpunkt eine Abnahme ausdrücklich verweigert.

§ 21 Haftung

Der Vorhabenträger haftet für von ihm schuldhaft verursachte Schäden. Im Falle seiner Inanspruchnahme kann der Vorhabenträger verlangen, dass er selbst mit einem ersten Versuch der Beseitigung des Schadens beauftragt wird, sofern es der Stadt zuzumuten ist, Schadensbeseitigung durch den Vorhabenträger hinzunehmen.

§ 22 Änderungen und Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, sowie der Form des § 71 Abs. 2 der Hessischen Gemeindeordnung, soweit die Änderungen und Ergänzungen den Grundstücksverkehr betreffen. Dies gilt auch für die Abrede, im Einzelfall auf die Einhaltung dieser Form zu verzichten.

§ 23 Rechtsgültigkeit und

Loyalitätsklausel

- (1) Die Vertragsparteien sichern sich die loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so soll dies nicht die Unwirksamkeit des Vertrages im Ganzen zur Folge haben. Die

Vertragspartner verpflichten sich vielmehr, in diesem Fall die ungültige Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, die dem Zweck der entfallenen Regelung wirtschaftlich und technisch möglichst gleich kommt.

§ 24 Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Gerichtsstand der Stadt.

§ 25 Genehmigung der Aufsichtsbehörde

Der Vertrag ist der Aufsichtsbehörde der Stadt vorzulegen. Er wird erst wirksam, wenn die Aufsichtsbehörde eine etwa erforderliche Genehmigung erteilt oder schriftlich mitteilt, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist.

