



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2408

Der Oberbürgermeister

II/02-020-01-20-08-schw  
Dezernat/Fachbereich/AZ

14.09.2023  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Finanz- und Digitalisierungsausschuss	18.09.2023	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	25.09.2023	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Erteilung von Weisungen gemäß § 113 Abs. 1 GO NRW  
- Sanierungsträgervertrag mit der Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH

**Beschlussentwurf:**

1. Der Rat der Stadt Leverkusen erteilt gem. § 113 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen in den Organen der Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM) die Weisung, dem Abschluss des als Anlage beigefügten Sanierungsträgervertrages zuzustimmen.
2. Der Rat der Stadt Leverkusen beauftragt den Oberbürgermeister, den Vertrag für die Stadt abzuschließen.
3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, formale Änderungen, die den materiellen Inhalt des Vertrages nicht verändern, vornehmen zu dürfen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Molitor

**I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren**

**Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

**Ja – ergebniswirksam**

Produkt:                    Sachkonto:  
Aufwendungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Ja – investiv**

Finanzstelle/n:                    Finanzposition/en:  
Auszahlungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von                    €

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
 Bilanzielle Abschreibungen:                    €  
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.  
 Aktuell nicht bezifferbar

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

**Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):**                    €  
Produkt:                    Sachkonto

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
Produkt:                    Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## **Begründung:**

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 28.06.2021 (Vorlage Nr. 2021/0770) wurde am 30.07.2021 die Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM) gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme der ihr übertragenen Projektaufgaben. Dabei steht die Entwicklung der „City C“ im Mittelpunkt des Tätigkeitsfeldes der Gesellschaft.

Gemäß Gesellschaftsvertrag besteht die Möglichkeit, dass die Gesellschaft Aufgaben im Sinne eines Sanierungsträgers entsprechend §§ 157 – 161 Baugesetzbuch (BauGB) wahrnehmen kann. Nach Abstimmung zwischen der SWM, dem Wirtschaftsprüfer und der Verwaltung wird der als Anlage 1 beigefügte Entwurf des Sanierungsträgervertrages über die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungs-/Revitalisierungsmaßnahme der „City C“ gemäß § 159 BauGB in der Stadt Leverkusen, Ortsteil Wiesdorf, zur Beschlussfassung vorgelegt.

Mit dem Sanierungsträgervertrag wird der konkrete Vertragsgegenstand (Sanierungsbereich „City C“) festgelegt (siehe Anlage 2, Lageplan) und es werden die allgemeinen Vertragspflichten und Aufgaben des Sanierungsträgers sowie die Verfahrensgrundsätze benannt. Des Weiteren werden die Aufgaben und Pflichten der Stadt Leverkusen definiert und alle sonstigen organisatorischen Angelegenheiten geregelt. Die SWM wird im Rahmen des Projektes „City C“ grundsätzlich nicht als Treuhänderin, sondern im eigenen Namen und auf eigene Rechnung auftreten (nicht auf Rechnung der Stadt Leverkusen). Die Gesellschaft wird als Sanierungsträgerin selbständig handeln und ist verantwortlich für Ausschreibungen, die Einhaltung des Vergaberechts, die Durchführung aller notwendigen rechtlichen Prüfungen und sonstigen projektrelevanten Maßnahmen.

Hinsichtlich der Projektumsetzung wird bei Bedarf eine Vorfinanzierung mittels Kreditaufnahme erfolgen, damit die SWM stets handlungsfähig ist, unabhängig von der jeweiligen kommunalen Haushaltssituation (Haushaltssperre, Freigabe des Haushalts). Anschließend erfolgt eine regelmäßige Rechnungsstellung der Projektkosten der SWM an die Stadt. Auch Personal- und Sachkosten der Gesellschaft sollen künftig über die Projektkosten refinanziert werden. Dadurch sollen Zuschüsse der Stadt (Einlagen) sukzessive und soweit wie möglich verringert werden. Da es sich bei der „City C“ aber in jedem Fall um ein defizitäres Projekt handelt, soll die Möglichkeit von Zuschüssen an die SWM dauerhaft gegeben sein. Im Zuge der Projektumsetzung sollen Einnahmen durch wirtschaftliches Handeln generiert werden (Verkauf von Einheiten und Objekten, Einbindung von Investorinnen/Investoren).

Für die Projektumsetzung wird auch der umfassende Einsatz von Fördermitteln geprüft. Soweit der Sanierungsträger nicht selbst Fördermittel beantragen und erhalten kann (insbesondere im Bereich Städtebauförderung), beantragt die Stadt Leverkusen als Erstempfängerin die Fördermittel für den Sanierungsbereich und wird beim Fördergebenden die Mittelweiterleitung an die Gesellschaft als Letztempfängerin beantragen.

Der vorliegende Sanierungsträgervertrag bildet die formalrechtliche Grundlage für die praktizierte Zusammenarbeit zwischen der SWM und der Stadt im Rahmen des Projektes „City C“ und wird unverzüglich nach Beschlussfassung abgeschlossen und umgesetzt. Die Beschlussfassung der Gremien der Gesellschaft (Aufsichtsrat, Gesellschafter-

versammlung) erfolgte einstimmig vorbehaltlich der Zustimmung durch den Rat (Weisungsbeschluss) in den Sitzungen am 01.09.2023.

Der vorliegende Sanierungsträgervertrag bezieht sich inhaltlich ausschließlich auf das Projekt „City C“. Er soll zugleich als Muster für weitere Projekte der SWM in Sanierungsgebieten dienen. Für Projekte, die sich nicht in Sanierungsgebieten befinden, werden Dienstleistungsverträge zwischen der SWM und der Stadt Leverkusen geschlossen.

**Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Die Abstimmung des Entwurfes des Sanierungsträgervertrages zwischen der SWM, dem Wirtschaftsprüfer und der Verwaltung war schwierig und zeitintensiv. Daher konnte die Vorlage nicht früher gefertigt werden. Die Beschlussfassung noch in diesem Turnus ist notwendig, um schnellstmöglich den verfahrensrechtlichen und organisatorischen Rahmen für das Projekt „Entwicklung der City C“ festzulegen.

**Anlage/n:**

Anlage 1 - Entwurf Sanierungsträgervertrag

Anlage 2 - Lageplan City C

## **SANIERUNGSTRÄGERVERTRAG**

über die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungs-/Revitalisierungsmaßnahme der „City C“ gemäß § 159 BauGB in der Stadt Leverkusen, Ortsteil Wiesdorf

zwischen

### **der Stadt Leverkusen**

- im Folgenden "Stadt" genannt -

vertreten durch den Oberbürgermeister

und

### **der Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)**

- im Folgenden "Sanierungsträger" genannt –

vertreten durch die Geschäftsführung

wird folgender Vertrag geschlossen:

### **Präambel**

In der City C, einem Stadtquartier im Ortsteil Wiesdorf, bestehen erhebliche soziale, städtebauliche und bauliche Defizite. Die zur Weiterentwicklung dringend notwendigen Impulse können nur von den zentralen Flächen ausgehen. Wichtigste Voraussetzung für einen lebensfähigen Stadtteil mit positiver Zukunftsperspektive ist dabei die Revitalisierung der City C und die Weiterentwicklung des integrierten Handlungskonzeptes für den Stadtteil Wiesdorf.

Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass die Sanierungsmaßnahme nur bei vertrauensvoller Zusammenarbeit zügig durchgeführt werden kann. 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. Die SWM soll die Aufgaben eines Sanierungsträgers gem. §§ 157 – 161 Baugesetzbuch wahrnehmen und dabei im eigenen Namen für eigene Rechnung tätig werden.

§ 1  
Vertragsgegenstand

- (1) Das im beigefügten Lageplan (Anlage 1) dargestellte Sanierungsgebiet Wiesdorf wurde mit der Bekanntmachung der Sanierungssatzung rechtsverbindlich festgelegt. Die „City C“ liegt in diesem Sanierungsgebiet und ist im Lageplan gekennzeichnet.

Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.

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

§ 2  
Allgemeine Vertragspflichten des Sanierungsträgers

- (1) Der Sanierungsträger unterstützt die Stadt bei den Aufgaben, die ihr im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme obliegen, und führt die durch diesen Vertrag übertragenen Maßnahmen als Sanierungsträger auf eigene Rechnung und im eigenen Namen im Rahmen der Sanierung durch.
- (2) Der Sanierungsträger verpflichtet sich, die ihm übertragenen Aufgaben in Abstimmung mit der Stadt abzuwickeln.
- (3) Der Sanierungsträger darf ihm übertragene Aufgaben nur mit Zustimmung der Stadt an Dritte übertragen, die Möglichkeit des Sanierungsträgers Aufträge an Dritte zu vergeben bleibt unberührt.
- (4) Der Sanierungsträger unterliegt den für kommunale Unternehmen geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für Auftragsvergaben an Dritte nach VOB/VOL/VOF. Soweit der Sanierungsträger eigene Fördermittel erhält oder solche Mittel von der Stadt Leverkusen an den Sanierungsträger weitergegeben/übertragen werden, wird der Sanierungsträger etwaige sich aus den förderrechtlichen Bestimmungen oder sonstigen Nebenbestimmungen ergebende Auflagen und Vorgaben, insbesondere für die Vergabe von Aufträgen, beachten.

### § 3

#### Aufgaben des Sanierungsträgers

- (1) Im Rahmen der Durchführung der Sanierung der City C obliegen dem Sanierungsträger u. a. folgende Aufgaben:
1. Vorschläge an die politischen Gremien zur Art und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen (Zeit- und Maßnahmenplan, Abschnittsbildung, Verfahrensplanung).
  2. Durchführung der zugewiesenen Maßnahme mit einem integrierten Handlungsansatz, insbesondere in folgenden Bereichen:
    - Unterstützung des Stadtteilmanagements bei der Vernetzung der lokalen Akteure mit deren personellen Kapazitäten und Fachkenntnissen auf Stadtteilebene, insbesondere der Sozialorganisationen, Bildungsträger, (kommunale) Beschäftigungsinitiativen, Kirchen, Arbeitsverwaltung, Schulen, Polizei, Bewohner/innen des Quartiers, Vereine und Verbände.
    - Stellungnahmen zu Anträgen nach § 144 BauGB und zu Anträgen auf Härteausgleich.
  3. Organisation, Durchführung und Teilnahme an Besprechungen, Foren und Sitzungen in vorhandenen oder noch aufzubauenden zugeordneten Organisationsstrukturen (z.B. Sanierungsbeirat, Projektleitung etc.) sowie die Protokollführung.
  4. Unterstützung bei der Organisation und Durchführung von und Teilnahme an Besprechungen, Foren und Sitzungen in vorhandenen oder noch aufzubauenden, das Sanierungsgebiet überlagernden Organisationsstrukturen (z.B. Stadtteilbeirat, Stadtteilkonferenzen etc.).
  5. Unterstützung der Stadt in allen die Sanierung betreffenden Finanzierungsangelegenheiten und bei der Stellung von Anträgen auf Gewährung von Sanierungsförderungsmitteln.
  6. 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).
  7. Aufstellen von Kosten- und Finanzierungsübersichten entsprechend den Rechts- und Verwaltungsvorschriften.
  8. Erörterungen gemäß § 137 BauGB mit allen Sanierungsbeteiligten, Fachbehörden, Verbänden und Organisationen.
  9. Ggf. Mitwirkung bei der Erarbeitung und Fortschreibung eines Sozialplans nach § 180 BauGB sowie Durchführung der Erörterungen.
  10. 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, Prüfung der

ordnungsgemäßen Maßnahmendurchführung, soweit solche Maßnahmen durch die Eigentümer durchgeführt werden.

11. Erwerb von im Sanierungsgebiet liegenden bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Miteigentumsanteilen, soweit sie aufgrund der von der Stadt genehmigten Planung für die Durchführung der Sanierung benötigt werden oder soweit die Stadt den Sanierungsträger besonders zum Erwerb beauftragt sowie deren Bewirtschaftung und Verwaltung, soweit diese im Eigentum der SWM stehen oder diese Tätigkeiten der SWM von der Stadt als Eigentümerin zugewiesen werden; dabei werden die Verhandlungen für den Erwerb der Grundstücke und Miteigentumsanteile einschließlich Due Diligence, steuerrechtliche Prüfung und Risikomanagement vom Sanierungsträger verantwortlich geführt. Der Erwerb der Grundstücke soll grundsätzlich für Rechnung der Stadt erfolgen. Der Sanierungsträger kann in Abstimmung mit der Stadt Grundstücke allerdings auch selbst erwerben.
12. Rechtliche und tatsächliche Freimachung – soweit es sich nicht um hoheitliche Akte handelt – der im Sanierungsgebiet gelegenen und vom Sanierungsträger im Rahmen dieses Vertrages verwalteten Grundstücke für die Neuordnung einschließlich des notwendigen Abbruchs von Gebäuden oder Gebäudeteilen,
13. Abschluss von Sanierungsvereinbarungen mit Eigentümern über die Vorbereitung und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken.
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. Beschaffung von Ersatzflächen und Ersatzräumen.
16. Beratung bei der Auswahl von Investoren und Vorprüfung der Investitionsvorhaben.
17. Vorbereitung und Abwicklung von Wettbewerben (gemäß RAW) und Gutachterverfahren nach Absprache mit der Stadt.
18. Mitwirkung bei der Beschaffung von Unterlagen, die die Stadt für die von ihr durchzuführenden Maßnahmen benötigt, sowie - soweit rechtlich und tatsächlich möglich - Verfahrenseinleitung und -durchführung, insbesondere für eine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB), für eine Enteignung (§§ 85 ff. BauGB) sowie zur Festlegung von Entschädigungsleistungen und Ausgleichsbeträgen (§§ 153, 154, 155 BauGB bzw. dem KAG im vereinfachten Sanierungsverfahren).
19. Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Aufgaben des Sanierungsträgers nach Absprache mit der Stadt.
20. Stellungnahmen zu Anträgen auf Härteausgleich.



21. Durchführung der städtebaulichen Planungen, Auswahl von Stadtplanern, Architekten und Fachplanern, deren Beauftragung, Unterstützung bei und Kontrolle der Auftragsabwicklung und die Abrechnung mit den Beauftragten.
  22. Falls erforderlich Stellungnahmen zu Bauvorhaben.
  23. Vorbereitung einer Dokumentation über die Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt.
  24. Durchführung der Hochbaumaßnahmen sowie Durchführung der Sanierungsmaßnahmen selbst.
- (2) Der Sanierungsträger erklärt sich grundsätzlich bereit, nach besonderer Vereinbarung auch an der Lösung solcher Aufgaben mitzuarbeiten, die über den Auftragsrahmen dieses Vertrages hinausgehen.

Der Sanierungsträger stimmt seine Konzeption zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme einschließlich einer Vorabkalkulation einzelner Aufgaben mit dem Aufsichtsrat ab, erstellt entsprechende Beschlussvorlagen an den Aufsichtsrat und informiert die zuständigen Stellen der Stadt.

#### § 4

##### Verfahrensgrundsätze

- (1) Der Sanierungsträger erfüllt die ihm nach § 3 übertragenen Aufgaben gemäß § 157 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB im eigenen Namen und für eigene Rechnung. Die Aufgaben gemäß § 157 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB erfüllt der Sanierungsträger gemäß § 159 Abs. 1 BauGB im eigenen Namen für Rechnung der Stadt.
- (2) Der Sanierungsträger hat die ihm übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen. Er hat das geltende Recht, die mit der Bewilligung öffentlicher Mittel verbundenen Bedingungen und Auflagen, die Beschlüsse und Weisungen der Stadt sowie alle in Bezug auf die Sanierung bestehenden Vorschriften zu beachten. Die Weisungen können nur in schriftlicher Form erfolgen.
- (3) Zur Sicherung einer reibungslosen und zügigen Zusammenarbeit benennt der Sanierungsträger den/die mit der Projektleitung beauftragte/n Mitarbeiter/in sowie die Stadt den/die für die Projektbearbeitung beauftragte Stelle.

#### § 5

##### Fördermittel

- (1) Soweit der Sanierungsträger nicht selbst Fördermittel beantragen und erhalten kann, beantragt die Stadt als Erstempfänger die Fördermittel für das Sanierungsgebiet und wird beim Fördergeber die Mittelweiterleitung an die Gesellschaft als Letztempfänger beantragen.

- (2) Die Gesellschaft übernimmt die notwendigen Vorarbeiten zur Erstellung von Förderanträgen in Abstimmung mit der Stadt und wirkt bei Abstimmungen der Stadt mit der Förderbehörde über Förderanträge mit.
- (3) Die Stadt überträgt und überweist die Fördermittel, die für die Durchführung der Sanierung gewährt werden und sonstige der Sanierung dienende Mittel auf ein vom Sanierungsträger eingerichtetes Projektkonto. Über die Verwendung der gewährten Förderungsmittel sind Verwendungsnachweise vorzubereiten. Die Gesellschaft erledigt unter Beachtung der jeweiligen Förderrichtlinien alle notwendigen Vorarbeiten für die Erstellung des städtischen Verwendungsnachweises.
- (4) Aus dem Projektkonto sind alle Aufwendungen zu leisten und Verpflichtungen zu erfüllen, die aus der Durchführung des Vertrages entstehen, soweit sie als von der Stadt und von Fördergebern zu tragende förderungsfähige Kosten der Sanierung gelten.

## § 6

### Grunderwerb, Gestattung

- (1) Die Stadt behält ihre im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke in ihrem Eigentum. Ebenso sollen die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme und zu deren Umsetzung notwendigen zu erwerbenden Grundstücke von der Stadt erworben werden, die Regelung in § 3 Ziffer 11 bleibt unberührt.
- (2) Der Sanierungsträger ist beauftragt und bevollmächtigt, Grundbesitz im eigenen Namen und für Rechnung der Stadt zu erwerben und zu veräußern. Für jeden Veräußerungs- oder Erwerbsvorgang zu notarieller Urkunde wird die Stadt eine Vollmachtsbestätigung oder Genehmigungsurkunde in öffentlicher Form erteilen.
- (3) Der Sanierungsträger bedarf zu allen Grunderwerbsgeschäften für Rechnung der Stadt im Sanierungsgebiet die Einwilligung der Stadt.
- (4) Die Stadt kann verlangen, dass der Sanierungsträger im Rahmen der zulässigen Mittelverwendung bestimmte Grundstücke zum Zwecke der Durchführung der Sanierung erwirbt.
- (5) Erlöse aus Grundstücksverkäufen setzt die Stadt entsprechend der förderrechtlichen Bestimmungen zur Abdeckung eines Defizits aus der Stadtentwicklungsmaßnahme ein.
- (6) Die Stadt stellt ihre im Bereich der City C gelegenen Grundstücke dem Sanierungsträger für die von ihm durchzuführenden Maßnahmen uneingeschränkt unentgeltlich zur Verfügung (Gestattung).

## § 7

### Veräußerungspflicht

- (1) Soweit der Sanierungsträger im Auftrag der Stadt Grundstücke im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat, wird der Sanierungsträger diese der Stadt auf Anforderung zu den von ihm dafür aufgewandten Kosten übertragen, soweit die Stadt diese zur Erfüllung der ihr im Rahmen der Durchführung der Sanierung obliegenden Aufgaben benötigt.
- (2) Im Übrigen ist der Sanierungsträger verpflichtet, die auf eigene Rechnung erworbenen Grundstücke nach Maßgabe des § 159 Abs. 3 BauGB und unter Beachtung der Weisungen der Stadt zu veräußern. Ansprüche auf Rückübertragung von Grundstücken und Miteigentumsanteilen regeln sich nach § 164 BauGB.

## § 8

### Auskunfts- und Unterrichtungspflicht

- (1) Der Sanierungsträger hat die Stadt auf Anforderung der von der Stadt nach § 4 Abs. 3 benannten Stelle über den jeweiligen Stand der Sanierungsmaßnahmen zu unterrichten, der Stadt über diese Stelle auch sonst jede im Zusammenhang mit der Sanierung stehende erbetene Auskunft zu erteilen und jederzeit Einsicht in die Unterlagen und Akten zu gewähren, die er im Zusammenhang mit der Maßnahme führt.

Der Sanierungsträger berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig über den Stand der Maßnahmen und erteilt der Stadt Auskünfte über seine Tätigkeit.

- (2) Sofern Förderungsmittel gewährt werden, hat der Sanierungsträger entsprechend der Regelungen in den Förderrichtlinien 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 entsprechend der Anforderungen der Bewilligung über die Verwendung der gewährten Förderungsmittel fristgerecht einen Verwendungsnachweis nach den jeweils gültigen und anzuwendenden Förderrichtlinien vorbereiten und der Stadt bzw. dem Fördergeber inklusive aller Belege und Kontoauszüge vorlegen.

## § 9

### Haftung, Verjährung

- (1) Der Sanierungsträger haftet der Stadt gegenüber bei der Erfüllung der nach diesem Vertrag übernommenen Leistungen nach den Grundsätzen der Sorgfaltspflicht eines ordentlichen Kaufmanns.
- (2) Die Haftung des Sanierungsträgers umfasst den nachweislich entstandenen unmittelbaren Schaden, nicht jedoch entgangenen Gewinn.

- (3) Im Übrigen ist Gewährleistung ausgeschlossen. Der Sanierungsträger wird der Stadt jedoch Gewährleistungsansprüche abtreten, die ihm gegen Dritte aus solchen Verträgen zustehen, die er zur Erfüllung dieses Vertrages eingegangen ist.
- (4) Ansprüche gegen den Sanierungsträger verjähren in 4 Jahren, gerechnet vom Ablauf des Jahres, in dem die einzelne Leistung erbracht wird.

## § 10

### Aufgaben und Pflichten der Stadt

- (1) Die Stadt wird den Sanierungsträger bei der Durchführung der Sanierung unterstützen und dafür die nach geltendem Recht notwendigen rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen schaffen und insbesondere das Bauleitplanverfahren entsprechend dem Fortgang der Sanierung betreiben. Die Stadt wird den Sanierungsträger von allen zur Durchführung der Sanierung eingeleiteten und einzuleitenden Maßnahmen unterrichten.
- (2) Zu den Aufgaben der Stadt gehören insbesondere:
  1. Die Überlassung der für die Durchführung erforderlichen Unterlagen (u. a. Pläne, Bestandsdaten).
  2. Die Überlassung der Untersuchungen und Gutachten, die für die Sanierung von Bedeutung sind.
  3. Die Unterrichtung über alle im Sanierungsgebiet vorkommenden Bodenverkehrsvorgänge, soweit das rechtlich und tatsächlich möglich ist.
  4. Der Ausbau der Erschließungsanlagen, soweit diese in die Zuständigkeit der Stadt fallen.
  5. Die Unterrichtung über alle mit der städtebaulichen Neuordnung zusammenhängenden amtlichen Veröffentlichungen und sonstigen Verlautbarungen.
  6. Die Unterrichtung des Sanierungsträgers über alle Bauvoranfragen und Bauanträge, welche die Sanierung betreffen, vor Erteilung der Genehmigung.
  7. Die Unterrichtung des Sanierungsträgers über die Grundstücksgeschäfte, an denen die Stadt im Sanierungsgebiet beteiligt ist.
  8. Die Stadt wird Leistungen zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung, die nicht nach § 3 dieses Vertrages dem Sanierungsträger übertragen worden sind, nur in Abstimmung mit diesem an Dritte vergeben. Sie wird bei der Vergabe solcher Leistungen sicherstellen, dass die von ihr Beauftragten nach den Erfordernissen des Arbeitsablaufes eng mit dem Sanierungsträger zusammenarbeiten und ihre Leistungen nach Termin und Inhalt ordnungsgemäß erbringen.
  9. Die Stadt sichert die vertrauliche Behandlung von Materialien und Kenntnissen aus dem Bereich des Sanierungsträgers zu, die nicht für die Öffentlichkeit bestimmt sind.

## § 11

### Vergütung, Finanzierung

- (1) Der Sanierungsträger hat Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen. Er erhält für seine Leistungen eine jährliche Vergütung auf Basis der von ihm nachzuweisenden tatsächlichen Aufwendungen des betreffenden Jahres. Die Vergütung erfolgt nach Rechnungsstellung durch den Sanierungsträger.
- (2) Zu den Aufwendungen zählen insbesondere die für die Aufgabenabwicklung erforderlichen Personal- und Sachkosten des Sanierungsträgers.
- (3) Die Stadt überweist auf Basis des vom Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung beschlossenen sowie durch den Rat der Stadt genehmigten Wirtschaftsplanes und den von dem Sanierungsträger in der Regel vierteljährlich zu erstellenden Mittelanforderungen mit einer Zahlungsfrist von maximal bis zu vier Wochen die notwendigen Mittel, maximal jedoch in Höhe des hierfür im beschlossenen Wirtschaftsplan des jeweiligen Jahres ausgewiesenen Betrages.
- (4) Zur Erfüllung des Gesellschaftszweckes wird sich der Sanierungsträger – mit Unterstützung der Stadt – um öffentliche Fördermittel bemühen. Dabei ist es beabsichtigt, dass der Sanierungsträger – soweit förderrechtlich möglich - selbst Antragsteller und Fördermittelpfänger wird. Die Stadt stellt dem Sanierungsträger die im Rahmen der Förderung zu erbringenden Eigenanteile zur Verfügung.
- (5) Soweit der vom Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung beschlossene sowie durch den Rat der Stadt genehmigte Wirtschaftsplan des Sanierungsträgers dies bestimmt, nimmt der Sanierungsträger zur Finanzierung Kredite auf. Die Stadt wird die erforderlichen und bankenüblichen Besicherungen insbesondere in Form von Bürgschaften oder Grundschulden im rechtlich zulässigen Rahmen zur Verfügung stellen.
- (6) Bis zum 30. Juni eines Folgejahres erstellt der Sanierungsträger eine endgültige Abrechnung über die von ihm im Geschäftsjahr getätigten Aufwendungen. Etwaige Mehr- oder Minderaufwände gegenüber den von der Stadt erhaltenen Finanzierungsbeiträgen sind in Absprache mit dem für die Bereitstellung der Mittel zuständigen Fachbereich der Stadt für die weiteren angefallenen Projektausgaben zu verwenden bzw. auszugleichen.

## § 12

### Kündigung

- (1) Die ordentliche Kündigung des Vertrages ist ausgeschlossen. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund schriftlich mit sofortiger Wirkung gekündigt werden. Der Einhaltung einer Frist bedarf es nicht. Die Rechte der Parteien aus § 60 VwVfG NRW bleiben unberührt.
- (2) Der Sanierungsträger hat der Stadt nach Anforderung in angemessener Frist Bericht über die bis zum Zeitpunkt der Kündigung von ihm durchgeführten Aufgaben und den Stand der Maßnahmen zu übersenden.

§ 13  
Vertragsdauer

Der Vertrag wird auf die Dauer von 10 Jahren fest geschlossen.

Er verlängert sich jeweils um 1 Jahr, sofern nicht einer der Vertragspartner unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten vor Vertragsende anzeigt, dass er eine Vertragsverlängerung nicht in Betracht zieht.

§ 14  
Pflichten bei der Beendigung des Vertrages

- (1) Innerhalb von 6 Monaten nach Durchführung der ihm übertragenen Aufgaben hat der Sanierungsträger eine endgültige Abrechnung seiner Aufwände zu erstellen. Mehraufwände gegenüber den bereits von der Stadt gezahlten sind von der Stadt an den Sanierungsträger zu zahlen, Minderaufwände sind von dem Sanierungsträger an die Stadt zurückzuzahlen. Unveräußert gebliebene im Eigentum des Sanierungsträgers stehende 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 § 12 Abs. 1 gekündigt, so erhält der Sanierungsträger die Vergütung für die bisher erbrachten Leistungen und einen weiteren Betrag, der der Hälfte des Durchschnitts der bis zur Kündigung des Vertrages angefallenen jährlichen Vergütung entspricht. Sofern der Sanierungsträger nachweist, dass er mit Zustimmung der Stadt über diesen Betrag hinausgehende Verbindlichkeiten eingegangen ist, von denen er sich nicht befreien kann, werden die Kosten für diese Verbindlichkeiten erstattet.
- (4) Wird der Vertrag aus vom Sanierungsträger zu vertretenden Gründen gekündigt, so erhält der Sanierungsträger das Entgelt gemäß § 11 für die bis dahin vertragsgemäß – ggf. auch teilweise – erbrachten Leistungen.
- (5) Wird der Vertrag aus keinen von den Vertragsparteien zu vertretenden Gründen gemäß § 12 Abs. 1 gekündigt, so gilt Abs. 3 entsprechend.

Diese Regelung gilt entsprechend für den Fall

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

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

## § 15

### Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen und Ergänzungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige wirksame Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
- (3) Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen oder nicht mit verbindlich erklärten ministeriellen Musterverträgen oder aufsichtsbehördlichen Auflagen übereinstimmen.
- (4) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

## § 16

### Vertragsausfertigungen

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

Leverkusen, den \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister

Geschäftsführung

### Anlage

Lageplan „Sanierungsgebiet“

