

Baugebietsentwicklung Wellersberg in Siegen-West, Stadt Siegen

- Entwicklungsträgervertrag -

Zwischen der

Universitätsstadt Siegen, vertreten durch den Bürgermeister, Markt 2, 57072 Siegen,

- im folgenden „Stadt“ genannt -

und der

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH,
Fritz-Vomfelde-Straße 10,
40547 Düsseldorf
vertreten durch ihren Geschäftsführer, *****
und *****

- im folgenden auch „NRW.URBAN“, „treuhänderischer Entwicklungsträger“ oder
„Entwicklungsträger“ genannt -

wird folgender Entwicklungsträgervertrag abgeschlossen:

Vorbemerkungen

Die Stadt verfolgt das Ziel, das Gebiet „Wellersberg“ (Projektgebiet) zu einem Baugebiet zu entwickeln, um breiten Bevölkerungsschichten Wohnmöglichkeiten durch den Verkauf bezahlbarer Grundstücke für den öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau zu schaffen.

Das Projektgebiet liegt nördlich der Siegener Innenstadt rd. 1 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt in zentraler Lage und hat eine Größe von rd. 18 ha. Bei der Fläche handelt es sich um eine ungenutzte ehemalige Liegenschaft der belgischen Streitkräfte, die derzeit größtenteils brach liegt. Im Westen wird das Gebiet durch eine zusammenhängende Waldfläche und im Osten durch eine große Wiesenfläche begrenzt. Südöstlich des Gebiets liegt die DRK-Kinderklinik Siegen. Im Norden geht die Fläche in den historischen Waldbereich „Tergarten“ über. Auf die das Projektgebiet eingrenzenden Lagepläne, die diesem Vertrag als Anlagen beigelegt sind, wird verwiesen. Das Projektgebiet soll sich gemäß Konzeptionsbeschluss des Rates der Stadt Siegen vom 24.06.2020 (2898/2020) nach den Vorstellungen der Stadt mit folgenden Leitlinien entwickeln und ca. 218 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnformen schaffen. Neben aufgelockerten Wohnformen (EFH, DH, RH) sollen auch gemischte sowie verdichtete Wohnformen (MFH) entstehen.

1. Der „Eingang ins Neue Quartier“ wird durch Überplanung der Sport-, Spiel- und Wanderparkplatzfläche mit einer gemischten, verdichteten Bebauung und Aufenthalts- und Spielflächen inszeniert.
2. Die „Grüne Kuppe“ wird je nach Variante von weiterer Bebauung freigehalten, wodurch die Möglichkeit besteht, die Idee des beschlossenen Grünflächenkonzeptes aufzugreifen und umzusetzen.
3. Die Entwicklung des eigentlichen Wohngebietes erfolgt ausschließlich westlich der Panzerstraße.
4. Der Wanderparkplatz wird synergetisch und allgemein besser nutzbar, indem er als Scharnier zwischen Wohnnutzung und Stadtpark verlegt wird.
5. Der gestaltete Stadtpark bildet den Übergang in den naturnahen Freiraum- und Naherholungsbereich.
6. Die Panzerstraße bildet das Bindeglied zwischen den Nutzungen und stellt die Verbindung (je nach Erschließungsvariante in unterschiedlicher Form) her.
7. Eine gute ÖPNV-Anbindung des Gebietes an die Innenstadt soll gewährleistet werden.

Um das Projektgebiet zu entwickeln, hat Rat der Stadt am 24.06.2020 beschlossen, die Baugebietsentwicklung zusammen mit der NRW.URBAN umzusetzen und Gesellschafter der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH zu werden. Hierzu hat die NRW.URBAN Service GmbH Anteile der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH an die Stadt Siegen gemäß Vertrag vom 20.12.2020 übertragen.

NRW.URBAN führt die ihr mit diesem Vertrag übertragenen Aufgaben im Sinne der Stadt als deren Treuhänderin durch. Die Planungs- und Gestaltungshoheit für das Projektgebiet liegt bei der Stadt bzw. dem Rat der Stadt Siegen.

Das Projektgebiet ist eine der wenigen Entwicklungsflächen in zentraler Lage im Stadtteil Siegen und steht daher im Fokus der Öffentlichkeit. Die Parteien sind sich einig, dass die weiteren Planungen, wie die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Wellersberg“, eng durch ein Partizipationsverfahren der Öffentlichkeit (z. B. mit Quartiergängen, Onlinebeteiligung, Planungswerkstätten, begleitende Projekt-Website, etc.) und die Einbindung der politischen Gremien begleitet werden muss.

Nach Möglichkeit soll die Baugebietsentwicklung ohne eine Belastung des städtischen Haushalts erfolgen. Um eine Kostentransparenz zu gewährleisten, haben die Parteien vor Beginn der Maßnahme auf Grundlage der Rahmenplanung einen Businessplan erstellt, in dem alle absehbaren Aufgaben und Kosten berücksichtigt wurden. Die im Businessplan aufgeführten Ausgaben und Kosten sind jedoch nicht abschließend und können nachträglich einvernehmlich ergänzt und angepasst werden.

Bei der weiteren Projektentwicklung sind neben den wohnungspolitischen u.a. auch die klimapolitischen und verkehrspolitischen Ziele der Stadt zu berücksichtigen, die u.a. im Zielkonzept Klimaschutz und der Klimaanpassung und im Klimaschutzteilkonzept Mobilität festgehalten sind.

Neben den Planungsleistungen übernimmt NRW.URBAN auch die Umsetzung bzw. Herrichtung aller öffentlichen Flächen. Hierzu zählen u. a. Erschließungsflächen (Straßen, Fuß- und Radwege, Wanderparkplatz, etc.), Grün- und Freizeitflächen (Grünanlagen und die „grüne Kuppe“), Waldflächen (Waldsaum) und Ausgleichsflächen.

Den Beteiligten ist bewusst, dass die Realisierung der Baugebietsentwicklung vom Land Nordrhein-Westfalen als Projekt der kooperativen Baulandentwicklung im Sinne des § 20 Absatz 5 des Gesetzes über die Feststellung des Haushaltsplans des Landes Nordrhein-Westfalen (HHG) ausgewählt wurde. Aufgrund dieser Auswahlentscheidung ist die NRW.URBAN berechtigt, Darlehen der NRW.BANK zur Vorfinanzierung von Grunderwerb und Grundstücksentwicklungsmaßnahmen im Treuhandauftrag von Kommunen zur Gewinnung von Grundstücken mit dem Ziel der Verstärkung des geförderten Wohnungsbaus in Anspruch zu nehmen. Dies bedingt bei Planung, Realisierung und Veräußerung der Entwicklungsmaßnahme die Einhaltung einer verbindlichen Quote von 30 % für den aus Landesmitteln geförderten sozialen Wohnungsbau.

Den Beteiligten ist weiterhin bewusst, dass Grundvoraussetzung für die Realisierung des Baugebietes die Bereitschaft der derzeitigen Eigentümer ist, ihre Grundstücke, die für die Baugebietsentwicklung benötigt werden und aus dem als Anlage 1 zu diesem Vertrag genommenen Lageplan hervorgehen (blau umrandet), zu dem im Einvernehmen mit der Stadt ermittelten „tragbaren Preis“ zu verkaufen bzw. sich an den Entwicklungskosten des Baugebietes zu beteiligen.

Zu diesem Zweck schließen die Beteiligten diesen Entwicklungsträgervertrag.

Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass die Baugebietsentwicklung nur bei vertrauensvoller Zusammenarbeit zügig und erfolgreich durchgeführt werden kann. Die Stadt wird ihr Weisungsrecht in diesem Rahmen ausüben.

§ 1

Auftrag an den Entwicklungsträger

1. Die Stadt beauftragt die NRW.URBAN als Entwicklungsträger mit der Erfüllung der in § 3 dieses Vertrages aufgeführten Aufgaben, die der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Baugebietsentwicklung dienen.
2. Die Planungshoheit und sonstige hoheitliche Befugnisse der Stadt werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 2

Allgemeine Pflichten des Entwicklungsträgers

1. Der Entwicklungsträger wird die Stadt bei den ihr im Rahmen der Baugebietsentwicklung obliegenden Aufgaben unterstützen und die ihm übertragenen Aufgaben durchführen. Er soll als treuhänderischer Entwicklungsträger grundsätzlich alle zur Durchführung der Baugebietsentwicklung erforderlichen Leistungen erbringen oder durch Dritte erbringen lassen. Er wird alle Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung rechtzeitig der Stadt bekanntgeben, ihr Auskunft erteilen und auf Verlangen Einsicht in seine Unterlagen gewähren.
2. Der Entwicklungsträger verpflichtet sich, die ihm übertragenen Aufgaben im Einvernehmen mit der Stadt zu erledigen und sie bei der notwendigen Öffentlichkeitsarbeit zu unterstützen. Er wird alle ihm im Rahmen der Erfüllung seiner Aufgaben bekannt gewordenen Tatsachen geheim halten und Dritten – mit Ausnahme der Gesellschafter der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH, der finanzierenden Institute sowie dem Land Nordrhein-Westfalen - nur im Einvernehmen mit der Stadt bekanntgeben. Er wird seine mit der Durchführung der Aufgabe betrauten Mitarbeiter auf diese Geheimhaltungspflicht besonders hinweisen.
3. Der Entwicklungsträger wird zur Durchführung der übertragenen Aufgaben qualifiziertes und erfahrenes Personal einsetzen.
4. Die Stadt kann die Abberufung von einzelnen der vom Entwicklungsträger eingesetzten Mitarbeiter verlangen, wenn zur Person des abzubrufenden Mitarbeiters ein wichtiger Grund vorliegt. Das Verlangen auf Abberufung eines Mitarbeiters ist schriftlich zu begründen. Dem Entwicklungsträger ist eine angemessene Frist zur Beseitigung des Grundes einzuräumen, bevor die Abberufung erfolgt.
5. NRW.URBAN ist berechtigt, auch wesentliche Aufgaben an Dritte zu übertragen. Dies gilt insbesondere, wenn Aufgaben aus Kapazitätsgründen nicht durch NRW.URBAN selbst ausgeführt werden können. Diese Übertragung wesentlicher Aufgaben an Dritte - mit Ausnahme der Übertragung an die Hauptgesellschafterin der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH, der NRW.URBAN Service GmbH – bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Bei der Aufgabenübertragung an Dritte sind die vergaberechtlichen Regeln zu beachten.

§ 3

Übertragene Aufgaben

Zum Zwecke der Entwicklung des in den Vorbemerkungen bezeichneten Projektgebietes werden der NRW.URBAN folgende Aufgaben übertragen:

1. **Bürgerbeteiligung und -beratung, Öffentlichkeitsarbeit und Entwurfserstellung**
 - a) Vorbereitung von Bürgerinformationen/ -beteiligungen in Zusammenarbeit mit der Stadt
 - b) Nach Bedarf Besetzung eines Informationsbüros in Abstimmung mit der Stadt
 - c) Informationsgespräche mit Interessengruppen, Unterstützung bei der Pressearbeit der Stadt
 - d) Bei Bedarf Organisation und Durchführung von Informationsveranstaltungen

- e) Durchführung eines Planungswerkstattverfahrens, einschließlich Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs

2. Bauleitplanung

- a) Erarbeitung des Vorentwurfs mit Erläuterungen, des Entwurfs und des Satzungsexemplars des Bebauungsplanes für das Baugebiet mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung gemäß den gestalterischen Vorgaben der Stadt unter Beachtung aller bestehenden gesetzlichen Vorgaben inklusive einer XPlan-konformen Bebauungsplan-GML-Datei und ggf. notwendige Überarbeitung und Anpassung bis zur Beschlussreife.
- b) Erarbeitung des Vorentwurfs mit Erläuterungen, des Entwurfs und des Beschlussexemplars der Flächennutzungsplanänderung mit zeichnerischen und textlichen Darstellungen sowie der Begründung gemäß den gestalterischen Vorgaben der Stadt unter Beachtung aller bestehenden gesetzlichen Vorgaben inklusive einer XPlan-konformen Flächennutzungsplan-GML-Datei und ggf. notwendige Überarbeitung und Anpassung bis zur Beschlussreife
- c) Die Aufgaben aus Ziffer 2 a und b beinhalten auch
 - die Feststellung der Erforderlichkeit des naturschutzrechtlichen Ausgleichs,
 - die Erarbeitung der erforderlichen Maßnahmen und
 - die Sicherung der Maßnahmen

spätestens bis zum Satzungsbeschluss, bei Vorhaben nach § 33 BauGB spätestens bis zur Einreichung des Bauantrages.

Sollte der Ausgleich nicht vollständig im Bebauungsplan kompensiert werden können, erfolgt die Festlegung der notwendigen externen Maßnahmen oder Inanspruchnahme von Ökopunkten nach Maßgabe der Stadt. Hierzu erarbeitet der Erschließungsträger den ggf. erforderlichen städtebaulichen Vertrag.

- d) Vorbereitung und Begleitung der der Stadt obliegenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auch im Falle der Notwendigkeit erneuter Auslegung
- e) Auswertung der Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung sowie Erarbeitung der Vorschläge für die Abwägung
- f) Erstellen oder Beauftragung von Unterlagen für Sonderplanungen (beispielsweise Straßen- und Freiraumplanung) und städtebauliche Gutachten (beispielsweise zum Artenschutz, Verkehr (2. Stufe) und Lärm) in Abstimmung mit der Stadt.
- g) Sollte die Stadt eine Gestaltungssatzung für notwendig erachten oder eine Veränderungssperre erforderlich werden, werden auch diese von der NRW.URBAN in Abstimmung mit der Stadt entsprechend § 4 2. Spiegelstrich bis zur Beschlussreife erstellt oder beauftragt.

3. Ankauf Grundstücke/Bodenordnung

- a) Mitwirkung bei der Vorbereitung der Ermittlung eines tragbaren Preises für den Ankauf der Grundstücke und der Festlegung der Angebotsfrist der notariellen Verkaufsangebote unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Dauer für das Bebauungsplanverfahren

- b) Führen der Grunderwerbsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern in Abstimmung mit der Stadt zwecks Abschluss notarieller Verkaufsangebote an die Stadt sowie Erwerb der Grundstücke durch Annahme der Verkaufsangebote mittels einer von der Stadt erteilten notariellen Vollmacht
- c) Rechtliche Freimachung der im Baugebiet gelegenen Grundstücke für die Neuordnung
- d) Im Bedarfsfall Beschaffung von Ersatzflächen in Abstimmung mit der Stadt

4. Altlasten, bauliche Herrichtung, Erschließung

Erbringung aller zur Baureifmachung, Herrichtung und Erschließung gegebenenfalls erforderlichen Ingenieurleistungen inkl. Ausschreibung und Vergabe sowie örtliche Bauüberwachung und Abrechnung, dies umfasst u.a.:

- a) Herrichtung von im Baugebiet gelegenen Grundstücken für die Neuordnung (z.B. Rodung, Gebäudeabbrüche, Bodensanierung)
- b) Bodenmanagement
- c) Entwässerung
- d) Verkehrsanlagen
- e) Landschafts- und Freiraumplanung und ihre Ausführung
- f) Koordinierung externer Leitungsträger

5. Vermarktung

- a) Ausarbeitung eines Planes für die Neuordnung des Baugebietes auf Grundlage des Bebauungsplanes und Veranlassung der Neuordnung durch die Vermessungsabteilung der Stadt Siegen
- b) Ausarbeitung der rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen, zu denen die Baugrundstücke nach Maßgabe der Stadt zu veräußern sind
- c) Mitwirkung bei der Vorbereitung der Ermittlung eines Veräußerungspreises für den Verkauf der Baugrundstücke
- d) Investorensuche für Bauvorhaben
- e) Beratungen und Verhandlungen mit Kaufinteressenten, die Baugrundstücke erwerben wollen
- f) Vermarktung und Veräußerung der Baugrundstücke mittels einer von der Stadt erteilten notariellen Vollmacht

6. Finanzwirtschaftliche Betreuung und Verwaltung des Treuhandvermögens

- a) Prüfung der wirtschaftlichen Durchführbarkeit der Baugebietsentwicklung
- b) Fortschreibung eines Businessplans
- c) Beschaffung der erforderlichen Kreditmittel zu Lasten des Treuhandvermögens
- d) Verwaltung des Treuhandvermögens, einschließlich Zahlungsverkehr
- e) Bewirtschaftung und Verwaltung des Grundstücksbestands
- f) Projektabrechnung

7. Allgemeine Aufgaben

- a) Erstellung von Zeit- und Maßnahmenplänen, sowie deren Überwachung und Anpassung in Abstimmung mit der Stadt
- b) Mitwirkung bei der Aufstellung und Fortschreibung eines Zielkataloges für die Baugebietsentwicklung
- c) Verhandeln mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der vertraglichen Aufgaben in Abstimmung mit der Stadt
- d) Berichterstattung in den für die Baugebietsentwicklung zuständigen Ausschüssen bzw. im Rat der Stadt

§ 4

Aufgaben und Pflichten der Stadt/Gemeinde

Die Stadt übernimmt die Pflicht, die NRW.URBAN bei der Durchführung ihrer vorgenannten Aufgaben zu unterstützen, insbesondere

- verpflichtet sie sich gegenüber der NRW.URBAN, die in ihrem Besitz befindlichen Unterlagen für die Planung zur Verfügung zu stellen
- verpflichtet sie sich, im Planaufstellungsverfahren den Entwurf mit der NRW.URBAN inhaltlich abzustimmen.
- bekräftigt die Stadt als Ziel, das Planverfahren bis zur Satzungs- bzw. Beschlussreife durchzuführen, es sei denn, die Vereinbarung wird vorher gemäß § 9 gekündigt bzw. erledigt sich in sonstiger Weise. Trotzdem steht es der Stadt als Träger der Planungshoheit frei, die Planung ohne Angabe von Gründen nicht weiter zu betreiben, denn durch diese Vereinbarung wird keine Verpflichtung zum Erlass eines Bebauungsplanes bzw. zur Änderung des Flächennutzungsplanes begründet.
- verpflichtet sie sich, alle für die Realisierung des Projektes erforderlichen Entscheidungen – insbesondere auch die über den Verkauf der Grundstücke – unter Beachtung der Beteiligung politischer Gremien - in angemessenen Fristen zu treffen
- benennt sie als zuständige Dienststelle für den ständigen Kontakt eine Abteilung, die die Tätigkeit aller beteiligten Organisationseinheiten in Bezug auf die Baugebietsentwicklung koordiniert

§ 5**Verfahrensgrundsätze**

1. Der Entwicklungsträger hat die ihm nach § 3 übertragenen Aufgaben als Treuhänder der Stadt zu erfüllen. Er handelt hierbei im eigenen Namen und für Rechnung der Stadt. Er führt im Schriftverkehr folgenden, das Treuhandverhältnis kennzeichnenden Zusatz: „Träger für die Baugebietsentwicklung Wellersberg als Treuhänder der Universitätsstadt Siegen.
2. Der Entwicklungsträger 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 in Bezug auf die Baugebietsentwicklung bestehenden Vorschriften und die Beschlüsse der Stadt in Bezug auf die hier beauftragte, konkrete Baugebietsentwicklung zu beachten.
3. Der Entwicklungsträger kann mit vorheriger Zustimmung der Stadt Sonderfachleute beauftragen. Über die Kostenregelung ist mit der Stadt vor Beauftragung Einverständnis herbeizuführen.
4. Der Entwicklungsträger hat die gesetzlichen Bestimmungen und die Verwaltungsvorschriften für das Öffentliche Bauwesen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten, insbesondere die Landeshaushaltsordnung NRW (LHO) und ihre Verwaltungsvorschriften (VV – LHO NRW), den Vierten Teil des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), die Verordnung für die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung – VgV), die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), die Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL) und die Unterschwellenvergabeverordnung (UVgO).
5. Er hat bei der Auftragsvergabe von Bauleistungen die jeweils geltenden Vertragsbedingungen der Stadt Siegen zugrunde zu legen.
6. Der Entwicklungsträger hat bei Beauftragung von Dritten die gemäß Ziffern 4 bis 5 gegenüber der Stadt übernommenen Verpflichtungen vertraglich weiterzugeben.
7. Die NRW.URBAN wird Rechtsangelegenheiten der Stadt nur insoweit besorgen, als sie mit der Aufgabenerfüllung im Rahmen der Baugebietsentwicklung in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Auf die Vorschriften des Rechtsdienstleistungsgesetzes, insbesondere § 1 und 5 RDG, wird verwiesen. Für die darüberhinausgehende Besorgung von Rechtsangelegenheiten der Stadt sowie zur Klärung von wichtigen rechtlichen Fragestellungen, die mit der Aufgabenerfüllung im Rahmen der Baugebietsentwicklung in unmittelbarem Zusammenhang stehen, kann der Entwicklungsträger in Abstimmung mit der Stadt ein Rechtsanwaltsbüro oder eine vergleichbare qualifizierte Institution beauftragen. Die Kosten der Rechtsberatung gehen zu Lasten der Baugebietsentwicklung und werden über das Treuhandkonto abgewickelt.

§ 5a

Beteiligung städtischer Gremien

1.

Der Entwicklungsträger erkennt an, dass für die Stadt die wesentlichen Entscheidungen durch den Rat oder die von ihm dafür eingesetzten Ausschüsse und sonstigen politischen Gremien getroffen werden (§ 41 GO NRW). Das gilt sowohl für gesetzlich dem Rat vorbehaltene Entscheidungen sowie insbesondere auch hinsichtlich gestalterischer Entscheidungen für die Entwicklung des Projektgebietes, etwa hinsichtlich der Landschafts- und Freiraumplanung.

Beispielsweise bedürfen im Bauleitplanverfahren in jedem Fall einer Entscheidung durch den Rat:

- der Aufstellungsbeschluss
- der Beschluss über den Entwurf von Bebauungs- und Flächennutzungsplan sowie
- der Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- die Abwägung und
- der sich anschließende Satzungsbeschluss.

Auch Grundstücksgeschäfte bedürfen regelmäßig einer Entscheidung durch städtische Gremien.

Die Stadt wird den Entwicklungsträger – bezogen auf die jeweils anstehenden Projektschritte – regelmäßig über die für ihn und die Projektentwicklung erforderlichen Gremienbeteiligungen und -entscheidungen, sowie Sitzungstermine und Beratungsfolgen informieren.

2.

Die für die Beteiligung der Gremien notwendigen Verwaltungsvorlagen mit ihren Anlagen werden gemäß den Vorgaben der Stadt durch den Entwicklungsträger erstellt und sind, damit die verwaltungsinterne Organisation mit Melde- und Abzeichnungsfristen eingehalten werden kann, mit folgenden Vorlaufzeiten bei der Stadt einzureichen:

- a) mindestens 10 Wochen vor dem jeweiligen Sitzungs- bzw. Beteiligungstermin für innerhalb der Stadt Siegen noch abzustimmende Planunterlagen (v.a. Plan-Entwürfe, Begründungen, Umweltberichte, etc.)
- b) spätestens 4 Wochen vor dem jeweiligen Termin die abgestimmten, beratungs- bzw. beteiligungsreifen Unterlagen.

Werden die Unterlagen nicht fristgerecht vorgelegt, kann dies zu Änderungen der angesetzten Beratungsfolge und damit zu zeitlichen Verzögerungen im Projekt führen.

§ 6

Treuhandvermögen und Finanzierung

1.

Der Entwicklungsträger hat alle Mittel, die er zur Durchführung der Baugebietsentwicklung erhält, gesondert von seinem eigenen Vermögen auszuweisen und zu verwalten (Treuhandvermögen). Er hat Gegenstände, Rechte und Grundstücke, die er mit Mitteln des Treuhandvermögens oder als Ersatz für Gegenstände des Treuhandvermögens oder durch ein Rechtsgeschäft, das sich auf das Treuhandvermögen bezieht, erwirbt, unverzüglich dem Treuhandvermögen zuzuführen.

Die Veräußerung der neugeordneten und erschlossenen Grundstücke gem. § 3 Ziffer 5 erfolgt zu Gunsten des Treuhandvermögens. Daher wird die Stadt zunächst den durch den Erwerber zu entrichtenden Kaufpreis auf einem noch zu benennenden Konto vereinnahmen. Unmittelbar im Anschluss überweist sie den entsprechenden Betrag auf das Treuhandkonto.

Verpflichtungen dürfen nur im Rahmen des einvernehmlich mit der Stadt abgestimmten Businessplans eingegangen werden.

2. Die Stadt beauftragt die NRW.URBAN im eigenen Namen auf Rechnung der Stadt die zur Durchführung der Baugebietsentwicklung erforderlichen Kredite zu Lasten des Treuhandvermögens aufzunehmen.
 - a. Die Kreditaufnahme richtet sich nach den im Kreditrahmenvertrag zwischen der NRW.BANK und der NRW.URBAN vom 11.05.2020 vereinbarten Konditionen. Dieser wird ausdrücklich Bestandteil dieses Vertrages (Anlage 4). Dies gilt insbesondere für die Regelungen betreffend Auszahlung, Rückzahlung, Zinsen, Laufzeit und Tilgung.
 - b. Die Höhe der Aufnahme von Krediten ist limitiert auf einen Betrag von _____ €. Dieser Betrag ergibt sich aus dem in der Anlage 2 beigefügten Businessplan mit Stand vom _____. Dieser wird ausdrücklich Bestandteil dieses Vertrages. Änderungen des Businessplans hinsichtlich des vorgenannten Höchstbetrages sind nur möglich auf Grundlage einer schriftlichen Vereinbarung zwischen den Parteien sowie nach vorheriger Zustimmung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes NRW.
 - c. Maßgebend für die Projektabrechnung sind die von NRW.URBAN für die Baugebietsentwicklung beantragten und auf das Treuhandkonto weitergeleiteten Finanzierungsmittel sowie die hierauf entfallenden Zinsen.
 - d. Die Stadt wird ausdrücklich auf das Recht der NRW.BANK zur fristlosen Kündigung gemäß Ziff. 7.2 des Kreditrahmenvertrages hingewiesen.
3. Sämtliche für die übertragenen Aufgaben bestimmten Finanzierungsmittel sowie alle Zahlungseingänge, die dem Entwicklungsträger aus der Durchführung der Baugebietsentwicklung zufließen, sind auf das Treuhandkonto des Entwicklungsträgers einzuzahlen.

Die Kontenbewegungen (Einnahmen und Ausgaben) sind in der Buchhaltung des Entwicklungsträgers nach dem mit der Stadt abgestimmten Kontenrahmen zu erfassen und darzustellen.

§ 7

Verwaltungsmäßige Abwicklung und Rechnungslegung

1. Der Entwicklungsträger richtet seine Aktenführung getrennt nach den einzelnen Maßnahmen so ein, dass sich daraus alle Vorgänge, die für eine Prüfung der ordnungsgemäßen Durchführung der ihm übertragenen Aufgaben relevant sind, lückenlos und übersichtlich ergeben.
2. Der Entwicklungsträger hat die Stadt über den jeweiligen Stand der ihm übertragenen Aufgaben zu unterrichten, Auskunft zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen und Akten zu

gewähren, die mit der Baugebietsentwicklung in Zusammenhang stehen. Die Berichterstattung erfolgt regelmäßig auf entsprechende Anforderung der Stadt.

3. Sofern Zuschüsse gewährt werden, hat der Entwicklungsträger auch den zuschussbewilligenden oder den von diesen benannten Stellen, u.a. auch zum Zwecke der Rechnungsprüfung, Auskunft über seine Tätigkeiten zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren und dafür geeignete Räume kostenlos bereitzustellen.
4. Der Entwicklungsträger hat das Treuhandvermögen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung gesondert zu erfassen und in seiner Jahresbilanz als Treuhandvermögen auszuweisen.
5. Um der Stadt nach Ablauf eines Jahres eine Zwischenübersicht über Einnahmen und Ausgaben im Treuhandvermögen zu ermöglichen, ist ihr bis zum 30. April des jeweiligen darauffolgenden Jahres Rechnung zu legen über
 - a) den Bestand des Treuhandvermögens
 - b) die Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der Verwaltung und Bewirtschaftung der Grundstücke des Maßnahmegebietes, einschließlich eines kartenmäßigen Nachweises der vorhandenen und veräußerten Grundstücke
 - c) die Summe der Entschädigungen und Abfindungen
 - d) die Aufwendungen für die Erschließung und Herrichtung
 - e) die Summe der Abbruchkosten und der damit in Zusammenhang stehenden Nebenkosten und
 - f) die Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken.

§ 8

Haftung und Verjährung

1. Zur Sicherstellung etwaiger Ersatzansprüche der Stadt aus diesem Vertrag und eventuellen Ansprüchen Dritter hat der Entwicklungsträger angemessenen Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten.
2. Soweit der Entwicklungsträger für das Verhalten von ihm beauftragter Dritter haften muss, sind Ansprüche gegen ihn auf den Ersatz des unmittelbaren Schadens beschränkt.
3. Er stellt die Stadt von allen Ansprüchen Dritter frei, die wegen Auswirkungen dieses Vertrages gegen die Stadt geltend gemacht werden, soweit sie auf Pflichtverletzungen des Entwicklungsträgers oder von ihm beauftragter Dritter zurückzuführen sind.
4. Gewährleistungsansprüche, die der Stadt bzw. dem Entwicklungsträger aus den abzuschließenden Verträgen gegen Unternehmer zustehen, wird der Entwicklungsträger bis zur Rechnungslegung (§ 12) geltend machen. Dann noch bestehende Gewährleistungsansprüche tritt der Entwicklungsträger hiermit unwiderruflich an die dies annehmende Stadt ab.

5. Die Verjährungsfrist für Ansprüche der Stadt gegen den Entwicklungsträger beginnt in dem Zeitpunkt, in dem der jeweilige Anspruch gegen den Entwicklungsträger entstanden ist.

§ 9

Vertragsdauer/ Kündigung

1. Der Vertrag beginnt mit dem Datum des Vertragsabschlusses und wird für die Dauer der Baugebietsentwicklung abgeschlossen. Der Vertrag kann erstmals zum 31.12.XXXX mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden. Danach verlängert er sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern er nicht fristgerecht 6 Monate zum Jahresende gekündigt wird. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.
2. Der Vertrag kann außerordentlich nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt z.B., wenn nicht alle für die Projektrealisierung erforderlichen Grundstücke zu einem wirtschaftlichen Preis angekauft werden können oder erhebliche rechtliche oder tatsächliche Hindernisse dem Erlass des Bebauungsplanes oder der Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen. Der Einhaltung einer Kündigungsfrist bedarf es hierbei nicht.

§ 10

Vergütung

1. Die Vergütung der Leistungen erfolgt zu einem Stundensatz von € xxx netto zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer in der jeweils geltenden Höhe. Grundlage hierfür ist der vom Entwicklungsträger erbrachte Stundenaufwand nach vorgelegten Arbeitszeitaufzeichnungen. Die Nachweise enthalten Datum, Beschreibung der konkreten Tätigkeit, Zeitaufwand und ausführenden Mitarbeiter. Abgerechnet wird in ¼ h-Einheiten.

Unter Zugrundelegung des vorgenannten Stundensatzes zzgl. eventueller Erhöhungen gemäß Ziff. 3 wird der Entwicklungsträger bei ca. xxx Leistungsstunden über die gesamte Laufzeit der Baugebietsentwicklung gemäß dem in der Anlage 2 beigefügten Businessplan ein Honorar von voraussichtlich

€ xxx

(in Worten: xxx)

zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer in der jeweils geltenden Höhe vom Treuhandkonto erhalten.

Dieser Ansatz wird von den Vertragsparteien jährlich überprüft. Sollte erkennbar werden, dass dieses Volumen überschritten wird, wird der Entwicklungsträger die Stadt rechtzeitig hierüber informieren.

2. NRW.URBAN wird jeweils zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. die angefallenen Leistungen abrechnen. Nach Zustimmung der Stadt wird der angeforderte Betrag dem Treuhandkonto entnommen.
3. Der in Ziff. 1 vereinbarte Stundensatz ist bis zum 30.09. fest vereinbart. Danach erhöht er sich entsprechend den prozentualen Anpassungen der Entgelte des Tarifvertrages für den

Öffentlichen Dienst der Länder (TV-L). Dies gilt auch, soweit die Anpassungen rückwirkend erfolgen.

4. Darüber hinaus erhält der Entwicklungsträger eine Pauschale für Nebenkosten zur Deckung der Managementkosten der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH. Die Managementkosten betragen 2 % der jährlichen Vergütung zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Zahlung ist jeweils fällig zu den in Ziff. 2 genannten Zeitpunkten. Der Entwicklungsträger kann eine Anpassung dieser Pauschale jeweils für jedes auf das erste Projektjahr folgende Jahr verlangen, wenn der Aufwand der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH insgesamt um mehr als 10% nach oben oder unten vom Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahrs abweicht. Die Höhe der Managementkosten und ihre Entwicklung wird im Rahmen des Jahresabschlusses der Gesellschafterversammlung der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH zur Kenntnis gebracht.

§ 11

Abwicklung bei Kündigung

1. Wird der Vertrag von der Stadt gekündigt, so erhält der Entwicklungsträger eine Vergütung für den bis dahin geleisteten Aufwand und den Aufwand während des Abwicklungszeitraumes gemäß § 12 Ziffer 1.

Grundlage hierfür ist der vom Entwicklungsträger erbrachte Stundenaufwand nach vorgelegten Arbeitszeitaufzeichnungen.

2. Wird der Vertrag aus von dem Entwicklungsträger zu vertretenden Gründen gekündigt, so erhält dieser eine Vergütung nur, wenn und soweit die erbrachten Leistungen von der Stadt verwertet werden können. Ziffer 1, Satz 2 gilt entsprechend.

§ 12

Pflichten bei Beendigung des Vertrages

1. Innerhalb von 3 Monaten nach Beendigung der ihm übertragenen Aufgaben nach § 3, spätestens am xx.xx.xxxx, hat der Entwicklungsträger über das Treuhandvermögen Rechnung zu legen. Hat das Projekt einen Überschuss erzielt, so steht dieser vollständig der Stadt zu. Schließt das Projekt mit einer Unterdeckung ab, wird die Stadt der NRW.URBAN den Betrag der zum Ausgleich fehlt an das Treuhandkonto zahlen und somit den Ausgleich des Treuhandkontos herbeiführen. Die Zahlung eines evtl. Überschusses aus dem Treuhandkonto an die Stadt bzw. die Ausgleichszahlung durch die Stadt an das Treuhandkonto hat innerhalb von 60 Tagen nach Vorlage der vorgenannten Projektabrechnung zu erfolgen.
2. Die Stadt hat den Entwicklungsträger von allen Verpflichtungen freizustellen, die dieser zur Erfüllung dieses Vertrages gemäß den Verfahrensgrundsätzen nach § 5 eingegangen ist.
3. NRW.Urban übergibt der Stadt innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung dieses Vertrages alle diesen Vertrag betreffenden Daten und Unterlagen. Ab dem Zeitpunkt der vollständigen Übergabe gehen die gesetzlichen und durch Vertrag obliegenden Aufbewahrungspflichten an allen diesen Vertrag betreffenden Daten und Unterlagen auf die Stadt über.
4. Die vorgenannten Absätze gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig beendet wird.

5. Soweit nach Vertragsbeendigung aufgrund Anforderungen Dritter (z.B. Prüfungsämtern, Fördermittelgebern) seitens der Stadt Leistungen der NRW.URBAN angefordert werden, so werden diese Leistungen nach Maßgabe des zuletzt geltenden Stundensatzes entsprechend § 10 dieses Vertrages vergütet. Soweit solche Anforderungen direkt gegenüber NRW.URBAN erfolgen, stellt die Stadt NRW.URBAN von allen Forderungen und Verpflichtungen frei.

§ 13

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

1. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragschließenden verpflichten sich im Zuge einer Vereinbarung, solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
2. Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragschließenden, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
3. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
4. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

§ 14

Rechtswirksamkeit

Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung rechtswirksam.

Siegen, den xx.xx.xxxx

Für die Stadt, Bürgermeister

Stadtbourat

Düsseldorf, den xx.xx.xxxx

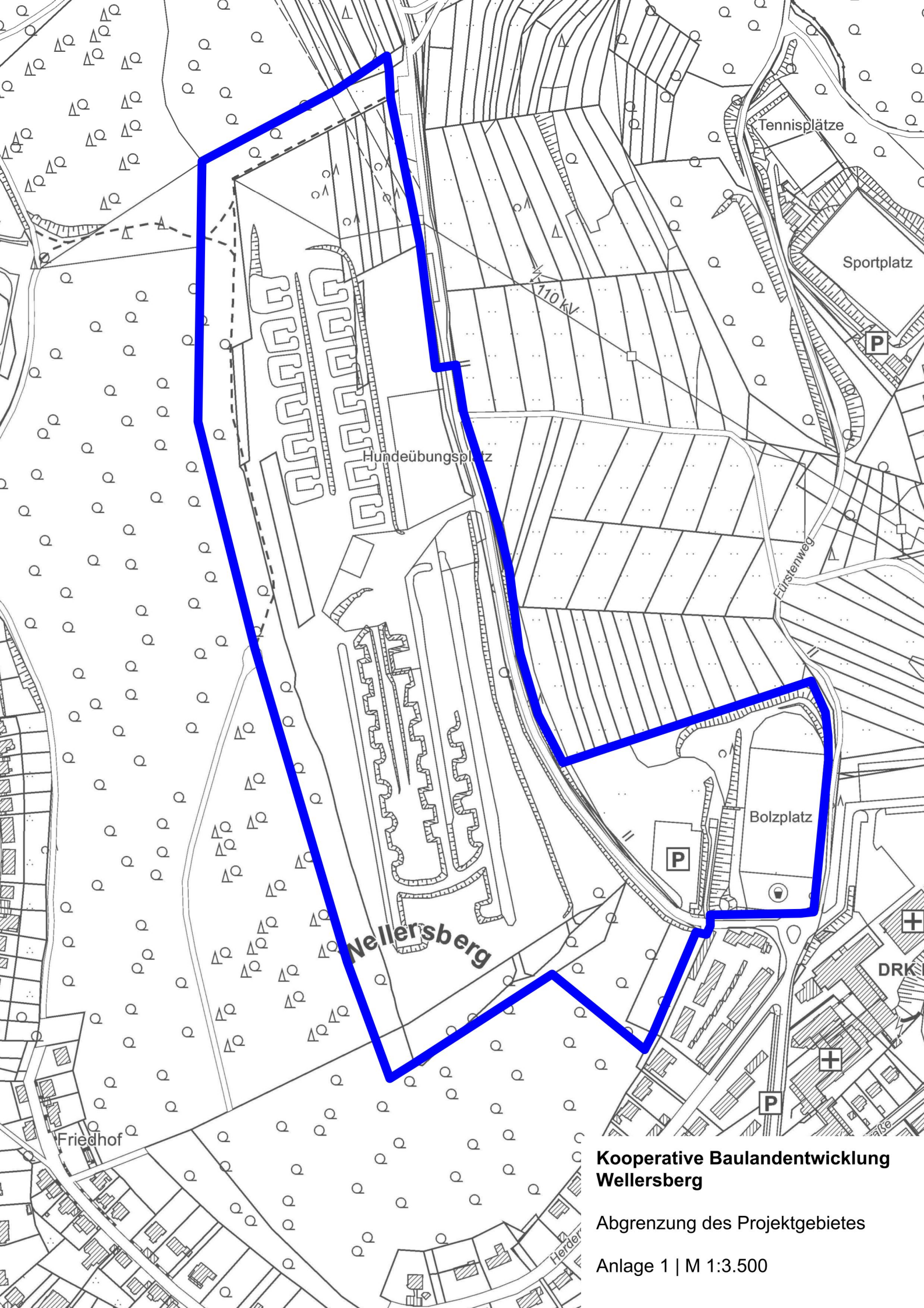
Für die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH xxx xxx, Geschäftsführer

Für die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH xxx xxx, Geschäftsführer

Anlagen:

1. Abgrenzung des Projektgebietes
2. Businessplan vom 24.02.2021
3. Rahmenplan
4. Kreditrahmenvertrag zwischen der NRW.BANK und der NRW.URBAN vom 11.05.2020

Entwurf



**Kooperative Baulandentwicklung
Wellersberg**

Abgrenzung des Projektgebietes

Anlage 1 | M 1:3.500

Siegen - Baugebietsentwicklung "Wellersberg"

Durchführungszeitraum (Jahre)	8 Jahre
Bisherige Projektdauer	0 Jahre
Bruttofläche gesamt (m²)	181.631 m²
Nettobauland (m²)	82.342 m²
Stand Businessplan	24.02.2021





Grunderwerb
Grunderwerb Ausgleich
Buchwerte städtische Flächen
Abbruch/Herrichtung/Altlasten
Bodenarchäologie
Erschließungskosten gesamt
Freiflächen/Außenanlagen/Ausgleich
Gemeinbedarf
Ingenieurleistungen
Städtebauliche Leistungen
Projektmanagement
Vermessungskosten/Parzellierung Grundstücke
Bewirtschaftung/Vermarktung
Ausgaben
Verkaufsgrundstücke
Einnahmen
Saldo
Sollzinsen (1,5%)
Saldo mit Finanzierung
Überschuss

ERGEBNISBLATT - PLAN - gerundet

Gesamt	1 . Jahr	2 . Jahr	3 . Jahr	4 . Jahr	5 . Jahr	6 . Jahr	7 . Jahr	8 . Jahr
4.078.000 €	4.078.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
399.000 €	- €	- €	298.000 €	100.000 €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5.438.000 €	- €	- €	- €	4.078.000 €	- €	- €	- €	1.359.000 €
3.944.000 €	- €	- €	- €	2.958.000 €	- €	- €	- €	986.000 €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
1.467.000 €	- €	- €	45.000 €	1.070.000 €	- €	- €	- €	352.000 €
500.000 €	- €	375.000 €	125.000 €	- €	- €	- €	- €	- €
400.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €
380.000 €	- €	- €	285.000 €	- €	- €	- €	- €	95.000 €
150.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €	19.000 €
16.756.000 €	4.147.000 €	444.000 €	822.000 €	8.275.000 €	69.000 €	69.000 €	69.000 €	2.861.000 €
17.565.000 €	- €	- €	- €	- €	7.026.000 €	5.270.000 €	3.513.000 €	1.757.000 €
17.565.000 €	- €	- €	- €	- €	7.026.000 €	5.270.000 €	3.513.000 €	1.757.000 €
809.000 €	- 4.147.000 €	- 444.000 €	- 822.000 €	- 8.275.000 €	6.957.000 €	5.201.000 €	3.444.000 €	- 1.104.000 €
- 562.000 €	- 62.000 €	- 70.000 €	- 83.000 €	- 209.000 €	- 107.000 €	- 31.000 €	- €	- €
- €	- 4.209.000 €	- 4.723.000 €	- 5.629.000 €	- 14.113.000 €	- 7.263.000 €	- 2.093.000 €	1.352.000 €	247.000 €
247.000 €								



Legende

-  Wohnen: aufgelockerte Bauweise
-  Wohnen: gemischte Bauweise
-  Wohnen: verdichtete Bauweise
-  Mischnutzung: verdichtete Bauweise

UNIVERSITÄTSSTADT
SIEGEN
Der Bürgermeister



N

M 1:2.000
im Original

Wohnbaufläche Wellersberg
Rahmenplanung
Variante I

Stand: 31.03.2020
A2: 420 x 594