

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Über die Umsetzung der Maßnahmen im Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft „ISG Hauptstraße e.V.“ gemäß § 3 Absatz 6 des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) vom 10. Juni 2008 (GV. NRW S. 474, SGV. NRW 231)

Zwischen

Der Stadt Bergisch Gladbach,
vertreten durch den Bürgermeister,
- nachfolgend „Stadt“ genannt-

und

der Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstraße e.V.,
vertreten durch den Vorstand, Herrn Peter Müller, Herrn Dr. Alexander von Petersenn, Herrn Herbert Krämer
Oberheidkamper Straße 45A, 51469 Bergisch Gladbach
Eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichts Bergisch Gladbach unter der Registernummer VR 2381
- nachfolgend ISG genannt -
wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Vertragspartner beabsichtigen, unter der Beteiligung der Grundstückseigentümerinnen, Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten der im für die ISG abgegrenzten Gebiet gelegenen Grundstücke und den dort ansässigen Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und Dritten, Maßnahmen zur Aufwertung der Bergisch Gladbacher Innenstadt in funktionaler und gestalterischer Hinsicht und zur Umsetzung des Marketingkonzeptes der ISG umzusetzen. Hierdurch sollen die Standortbedingungen des Gewerbes und die Werthaltigkeit der Immobilien im abgegrenzten Gebiet gestärkt werden.

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen schließen Stadt und die ISG nachfolgenden Vertrag:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) die ISG verpflichtet sich, alle sich aus dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) und der Satzung über die Festlegung des Gebietes für die Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstraße e.V. und über die Erhebung von Abgaben nach dem ISGG NRW – ISG-Satzung „ISG Hauptstraße e.V.“ – (**Anlage 1**) ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben fristgerecht zu erfüllen. Die Abgrenzung des Gebietes der Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstraße e.V. ergibt sich aus der **Anlage 2** zu diesem Vertrag.
- (2) Die ISG verpflichtet sich ebenso die im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept mit Stand September 2011 (**Anlage 3**) aufgeführten Maßnahmen umzusetzen. Die darin angegebenen Zeitabschnitte in den Jahren von 2011 bis 2015 sind jeweils einzuhalten.

- (3) Die von der ISG umzusetzenden Maßnahmen werden in Ergänzung zu den von der Stadt oder einem von ihr beauftragten Dritten vorgesehenen bzw. geplanten Maßnahmen realisiert.
- (4) Dieser Vertrag ist vor dem Satzungsbeschluss von der ISG zu unterzeichnen.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Satzung über die Festlegung des Gebietes für die Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstraße e.V. und über die Erhebung von Abgaben nach dem ISGG NRW (Anlage 1)
- b) Karte mit der Darstellung der Gebietsabgrenzung der ISG und den Flurstücken (Anlage 2)
- c) Maßnahmen- und Finanzierungskonzept mit Stand vom September 2011 (Anlage 3)

§ 3 Beteiligung an der ISG

- (1) Die ISG verpflichtet sich, die Beteiligung der Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im Gebiet gelegenen Grundstücke und der in dem Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und Dritten an der Immobilien- und Standortgemeinschaft zu ermöglichen. Ihnen ist auf Antrag die Mitgliedschaft im Verein zu gewähren. Eine Versagung der Mitgliedschaft darf nur aus wichtigem Grund erfolgen.

§ 4 Realisierung der Maßnahmen

- (1) Die von der ISG finanzierten Maßnahmen gliedern sich in eine Maßnahme, deren Umsetzung der Stadt übertragen wird und in Maßnahmen, deren Umsetzung in Eigenregie erfolgt.
- (2) Bei der der Stadt zu übertragenden Maßnahme handelt es sich um die ergänzende Aufwertung der Fußgängerzone in gestalterischer und funktionaler Hinsicht im Rahmen der Regionale 2010 - inhaltlich ausgerichtet an den Ergebnissen des durchgeführten Wettbewerbs „Gestaltung des öffentlichen Raumes – Stadtmitte West“. Die Abwicklung dieser Maßnahme übernimmt die Stadt im Rahmen der hiernach vorgesehenen Neugestaltung der Fußgängerzone. Die entsprechenden Vereinbarungen hierzu werden in einer gesonderten vertraglichen Regelung von den Parteien getroffen.
- (3) Die von der ISG in Eigenregie durchzuführenden Maßnahmen, wie sie im Einzelnen im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept aufgeführt sind, werden von dieser gem. § 5 jeweils im dritten Quartal eines Kalenderjahres für das Folgejahr konkretisiert. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt.
- (4) Die Stadt wird die ISG über alle von ihr im Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft vorgesehenen Maßnahmen rechtzeitig informieren. Bei Maßnahmen mit

unmittelbarer Auswirkung auf die Ziele und Maßnahmen der ISG wird die Stadt die ISG anhören und unter Abwägung der gegenseitigen Interessen entscheiden.

§ 5 Maßnahmen und Wirtschaftsplan

- (1) Die ISG stellt jeweils im dritten Quartal jedes Kalenderjahres einen Maßnahmen- und Wirtschaftsplan zur Konkretisierung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes für das Folgejahr auf. Der jährliche Maßnahmen und Wirtschaftsplan (Business-Plan) ist der Stadt spätestens im Oktober eines jeden Jahres vorzulegen. Darin stellt die ISG alle im Wirtschaftsjahr vorgesehenen Maßnahmen unter Angabe der veranschlagten Kosten im Detail dar.
- (2) Den Grundeigentümerinnen, Grundeigentümern und Erbbauberechtigten der im Gebiet gelegenen Grundstücke und den in dem Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und Dritten ist frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Information kann schriftlich oder über eine von der ISG zu diesem Zweck eingerichtete Internetadresse erfolgen. Die ISG übermittelt die Stellungnahmen der Stadt.
- (3) Die Stadt wird ihre Anregungen und Bedenken nach Eingang der im Absatz 2 genannten Stellungnahmen der ISG übermitteln.
- (4) Die ISG verpflichtet sich, den jeweils abgestimmten Maßnahmen- und Wirtschaftsplan der Stadt, den Abgabepflichtigen sowie den im Verein „ISG Hauptstraße e.V.“ eingetragenen Mitgliedern mindestens einmal jährlich bekannt zu geben. Die ISG bedient sich zum Zweck der Weiterleitung von Informationen dem in Absatz 2 genannten Übermittlungsweg.

§ 6 Erhebung und Weiterleitung einer Sonderabgabe

- (1) Die Stadt erhebt zur Finanzierung der im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept beschriebenen Maßnahmen eine Sonderabgabe nach Maßgabe der vom Rat zu beschließenden Satzung für den Bereich der Immobilien- und Standortgemeinschaft „ISG Hauptstraße e.V.“.
- (2) Die Kosten für die Maßnahmen betragen nach dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept der Immobilien- und Standortgemeinschaft 352.000,- EURO einschl. zurzeit gültiger Mehrwertsteuer. Die Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands ist hierbei berücksichtigt.
- (3) Die Erhebung der Sonderabgabe erfolgt in fünf gleichen Jahresleistungen durch Abgabenbescheide an die Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im Gebiet gelegenen Grundstücke. Nach Ablauf der Zahlungsfristen werden die bei der Stadt vereinnahmten Beträge abzüglich der Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands auf der Grundlage eines Bescheides an die ISG ausgezahlt. Eine Vorfinanzierung nicht eingegangener Beträge durch die Stadt ist ausgeschlossen.

§ 7

Nachweis der Verwendung der Mittel

- (1) Die ISG verwaltet die Einnahmen aus der Sonderabgabe getrennt von ihren eigenen Mitteln und verwendet sie treuhänderisch ausschließlich für die Durchführung von Maßnahmen nach dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept. Sie stellt sicher, dass die Aufrechnung mit solchen Verbindlichkeiten, die nicht aus der Erfüllung der in § 1 Abs. 1 u. 2 übernommenen Verpflichtungen resultieren, ausgeschlossen ist. Die Mittel sind nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu verwenden.
- (2) Die ISG hat der Stadt Bergisch Gladbach die ordnungs- und zweckmäßige Verwendung der Mittel gemäß §4 Abs. 8 ISGG NRW auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch jährlich, schriftlich nachzuweisen.
- (3) Die ISG verpflichtet sich, bei der Vergabe von Bau-, Lieferungs- oder Leistungsaufträgen das jeweils für die Vergabe öffentlicher Aufträge von der Stadt zu beachtende Vergaberecht (z. B. VOB, VOL und VOF) sowie geltende landes- und bundesrechtliche Vorschriften zu beachten.
- (4) Die Stadt behält sich im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung das Recht vor, die Vergabe von Aufträgen der ISG an Dritte, die Buchführung und die Verwendung der Mittel zu kontrollieren. Sie kann das Kontrollrecht auch einem Dritten übertragen.
- (5) Sofern konkrete Maßnahmen nach dem jeweiligen Maßnahmen- und Wirtschaftsplans eines Jahres nicht realisiert werden konnten ist die ISG verpflichtet, der Stadt bis zum Ablauf des 1. Quartals des Folgejahres die hierfür maßgeblichen Gründe schriftlich darzulegen. Dies gilt nicht für die der Stadt zur Umsetzung zu übertragende Maßnahme. Die nicht verbrauchten Mittel können mit Zustimmung der Stadt auf das Folgejahr übertragen werden.
- (6) Bei Aufhebung / Außer-Kraft-Treten der ISG-Satzung „ISG Hauptstraße e.V.“ ist eine Schlussabrechnung zu erstellen. Dabei ist zu ermitteln, ob und inwieweit die tatsächlichen Kosten von dem in das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept eingestellten Betrag abweichen. Die bei Erstellung der Schlussabrechnung nicht verbrauchten Mittel sind an die Stadt zurückzuzahlen. Diese erstattet die Mittel den Abgabepflichtigen gem. § 11 der ISG-Satzung „ISG Hauptstraße e.V.“ zurück.

§ 8

Haftungsausschluss

- (1) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der ISG, die ihr im Hinblick auf den Abschluss dieses Vertrages oder in Erfüllung dieser Vereinbarung entstehen, ist ausgeschlossen.
- (2) Ausgeschlossen sind Ansprüche der ISG auf Schadens- und Aufwendungsersatz, die auf Zeitverzögerungen aufgrund nachbarlicher Beschwerden und Widersprüche zurückzuführen sind.
- (3) Der Haftungsausschluss gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit oder die Unwirksamkeit dieses Vertrages im Verlauf eines Gerichtsverfahrens herausstellt.

§ 9

Beachtung weiterer Rechtsvorschriften

- (1) Dieser öffentlich-rechtliche Vertrag ersetzt nicht in anderen Rechtsvorschriften vorgeschriebene behördliche Zustimmungen oder Genehmigungen.
- (2) Jede Partei trägt die ihr entstehenden Kosten aus diesem Vertrag und seiner Durchführung selbst. Soweit anwaltliche Hilfe in Anspruch genommen wird, trägt sie jeweils die Partei, die sie beansprucht hat.
- (3) Bei Streitigkeiten aus diesem Vertrag verpflichten sich die Parteien vor Anrufung eines Gerichts, ein Mediationsverfahren durchzuführen. Sollten sich die Parteien nicht auf eine Mediatorin / einen Mediator einigen können, wird eine geeignete Mediatorin / ein geeigneter Mediator von der Rechtsanwaltskammer Köln aus der dort geführten Liste der zugelassenen Anwaltsmediatoren bestimmt.

§ 10

Rechtsnachfolge

- (1) Die ISG ist verpflichtet, alle in diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag eingegangenen Verpflichtungen rechtsverbindlich auf eventuelle Rechtsnachfolger zu übertragen und diese zu verpflichten, ihrerseits weitere eventuelle Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten.
- (2) Im Falle der Rechtsnachfolge hat die ISG die Stadt schriftlich über den Vorgang und die dann verpflichteten natürlich und/oder juristischen Personen zu unterrichten. Die entsprechenden Verträge sind der Stadt zur Kenntnis zu geben.

§ 11

Regelungen bei Auflösung der ISG

- (1) Soweit das Eigentum an Einbauten im öffentlichen Straßenraum an die Stadt übergegangen sein sollte, ist die Stadt nicht zur Zahlung einer Entschädigung verpflichtet. Die Unterhaltungspflicht geht in diesem Fall auf die Stadt über.

§ 12

Außerordentliches Kündigungsrecht bei Vertragspflichtverletzungen

- (1) Die Parteien können diesen Vertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn andere Partei wesentliche Vertragspflichten vorsätzlich oder grob fahrlässig verletzt.
- (2) Im Fall der Kündigung sind die nicht verwendeten Mittel aus der Sonderabgabe (§ 5) von der ISG an die Stadt zurückzuzahlen. Diese erstattet die Mittel den Abgabepflichtigen gem. § 11 der ISG-Satzung „ISG Hauptstraße e.V.“ zurück. Über die Abrechnung der bereits verwendeten Mittel ist seitens der ISG ein Nachweis analog § 7 Abs. 6, Satz 1 u. 2 dieses Vertrages zu führen.

§ 13 Schlußbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht gesetzlich eine andere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche wirksame zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich weitestgehend entsprechen.
- (3) Die Vertragspartner sind sich darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Vorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treue und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bergisch Gladbach.

§ 14 Wirksamkeit des Vertrages/Geltungsdauer

- (1) Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Geltungsdauer dieses Vertrages ist an die Dauer der Rechtskraft der ISG-Satzung „ISG Hauptstraße e.V.“ gekoppelt.

Bergisch Gladbach, den _____

Bergisch Gladbach, den _____

Immobilien- und Standortgemeinschaft
Hauptstraße e.V.
Der Vorstand

Stadt Bergisch Gladbach

Der Bürgermeister

Peter Müller (Vorsitzender)

Lutz Urbach

Herbert Krämer (stv. Vorsitzender)

In Vertretung
Stephan Schmickler

Dr. Alexander von Petersenn (stv. Vorsitzender)