

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)

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 Dr. Josef Cramer, Herrn Rolf Becker und Herrn Udo
Kellmann, Anschrift des Vereins: Postfach 20 02 26, 51465 Bergisch Gladbach
Eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichts Bergisch Gladbach Nr. VR 2381
- nachfolgend ISG genannt -
wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Vertragspartner vereinbaren, unter der Beteiligung der Grundstückseigentümerinnen,
Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten der im Gebiet der ISG gelegenen
Grundstücke und den in dem Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen
und Dritten, einen Beitrag zur Verbesserung der Fußgängerzone in funktionaler und
gestalterischer Hinsicht zu leisten. Hierdurch und durch andere werbewirksame Maßnahmen
sollen die Attraktivität der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Gebiet sowie die
Rahmenbedingungen für die niedergelassenen und für neue Betriebe verbessert werden.

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen schließen die 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 der Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstraße e.V. und über die Erhebung der Abgaben nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) - nachfolgend ISG-Satzung „ISG Hauptstraße e.V.“ – ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben fristgerecht zu erfüllen. Die Abgrenzung des Gebietes der Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstraße e.V. ergibt sich aus der **Anlage 1** der Satzung.
- (2) Die ISG verpflichtet sich ebenso, die im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept mit Stand vom 20.02.2024 **Anlage 3** der Satzung aufgeführten Maßnahmen, Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben umzusetzen. Die darin angegebenen Zeitabschnitte in den Jahren von 2024 bis 2028 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) Im Zuge der Abwicklung einzelner Maßnahmen wird die Stadt eventuell erforderlichen Sondernutzungen der öffentlichen Verkehrsflächen zustimmen, soweit

die rechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Genehmigung erfüllt sind. Die Maßnahmen sind vorher mit der Stadt abzustimmen.

- (5) Dieser Vertrag ist vor dem Satzungsbeschluss von der ISG zu unterzeichnen.

§ 2 Bestandteil des Vertrages

Bestandteil dieses Vertrages ist die Satzung über die Festlegung des Gebietes der Immobilien- und Standortgemeinschaft Hauptstraße e.V. und über die Erhebung der Abgaben nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) mit den Anlagen 1-3.

§ 3 Beteiligung an der ISG

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 (z.B. wg. grobem Verstoß gegen Vereinsinteressen) erfolgen.

§ 4 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. Sie erläutert darüber hinaus, ob und in welcher Höhe eine finanzielle Beteiligung der Stadt vorgesehen ist.
- (2) Den Grundeigentümerinnen, Grundeigentümern und Erbbauberechtigten der im Gebiet gelegenen Grundstücke und den in dem Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und Dritten ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Information kann schriftlich oder über eine von der ISG zu diesem Zweck eingerichtete Internetadresse erfolgen.
- (3) Die Stadt wird ihre Anregungen und Bedenken nach Eingang der im Absatz 1 genannten Stellungnahmen der ISG übermitteln.
- (4) Den Vertragspartnern ist bekannt, dass eine erhebliche Abweichung vom Maßnahmen- und Finanzierungskonzept nur aufgrund einer Änderung der ISG-Satzung „ISG Hauptstraße e.V.“ erfolgen kann. Als erheblich ist eine Änderung zu betrachten, wenn eine neue Maßnahme entfällt/hinzukommt oder eine Maßnahme um mindestens 20 % vom angesetzten Betrag abweicht.
- (5) Die ISG verpflichtet sich, den jeweils abgestimmten Maßnahmen- und Wirtschaftsplan der Stadt, den Beitragspflichtigen 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) Die ISG trägt die Folgekosten der von ihr veranlassten Maßnahmen, es sei denn, dass zwischen ihr und der Stadt eine abweichende Regelung getroffen wird.
- (7) Die ISG trägt die lfd. Kosten der Unterhaltung für die von ihr veranlassten Maßnahmen. Im Falle einer Rechtsnachfolge ist die Unterhaltungspflicht entsprechend zu übertragen. Im Übrigen bleibt die Haftung des Vereins und seiner Organe unberührt.

§ 5

Realisierung der Maßnahmen

- (1) Die von der ISG vorgesehenen relevanten Maßnahmen werden in enger Abstimmung und in Ergänzung zu den von der Stadt oder einem von ihr beauftragten Dritten vorgesehenen bzw. geplanten Maßnahmen realisiert.
- (2) Bei Maßnahmen mit unmittelbarer Auswirkung auf die Ziele und Maßnahmen der ISG wird die Stadt die ISG informieren, anhören und unter Abwägung der gegenseitigen Interessen entscheiden.
- (3) Die Vertragsparteien vereinbaren vierteljährliche Konsultationen, in denen die beabsichtigten Maßnahmen frühzeitig abzustimmen sind. An den Konsultationen nehmen Vertreter der ISG und der Stadt teil.

§ 6

Erhebung und Weiterleitung einer Abgabe

- (1) Die Stadt erhebt zur Finanzierung der im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept beschriebenen Maßnahmen eine Abgabe nach Maßgabe der vom Rat zu beschließenden ISG-Satzung „ISG Hauptstraße e.V.“.
- (2) Die Kosten für die standortbezogenen Maßnahmen betragen nach dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept der Immobilien- und Standortgemeinschaft 550.000 EURO einschl. zurzeit gültiger Mehrwertsteuer. Die Kostenpauschale zur Abgeltung des gemeindlichen Aufwands ist hierbei berücksichtigt.
- (3) Die Erhebung der Abgabe 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 Abgabe 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 im Dezember, schriftlich nachzuweisen.

- (3) Sofern der Anwendungsbereich des Vergaberechts eröffnet ist (nach aktueller Rechtslage ist dieses im oberschwellen Bereich anzuwenden und im unterenschwellen Bereich nicht anzuwenden) oder/und im Falle der Nutzung von Fördermitteln, die zugrundeliegenden Fördermittelbestimmung, die Anwendung des Vergaberechts vorsehen, verpflichtet sich die ISG die diesbezüglichen Vorschriften einzuhalten.
- (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 Wirtschaftsplan 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. Die nicht verbrauchten Mittel können mit Zustimmung der Stadt auf das Folgejahr übertragen werden.
- (6) Bei Aufhebung / Außerkrafttreten der ISG-Satzung „ISG Hauptstraße e.V.“ erstellt die ISG innerhalb von 4 Wochen eine Schlussabrechnung. 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.

§ 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) Die ISG stellt die Stadt von Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts frei. Insbesondere übernimmt die Stadt keine Haftung für Schadensersatz-, Aufwendungsersatz oder sonstige Ansprüche, die die Grundeigentümer/-innen und Erbbauberechtigten gegen die ISG richten.
- (3) Die Stadt übernimmt weiterhin keine Haftung für Ansprüche der Grundeigentümer/-innen und Erbbauberechtigten gegen die ISG, die im Verlaufe eines Gerichtsverfahrens festgestellt wurden und die die ISG aus finanziellen oder sonstigen Gründen nicht erfüllen kann.
- (4) Die ISG haftet allein für alle Kosten, die ihr durch einen Rechtsstreit entstehen. Die Stadt haftet nicht für Entschädigungsansprüche von Grundeigentümer/-innen und Erbbauberechtigten; insbesondere nicht für Entschädigungsansprüche, die diese nach Abschluss eines gerichtlichen Verfahrens geltend machen.
- (5) Ausgeschlossen sind Ansprüche der ISG auf Schadens- und Aufwendungsersatz, die auf Zeitverzögerungen aufgrund nachbarlicher Beschwerden und Widersprüche zurückzuführen sind.
- (6) Der Haftungsausschluss gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit oder die Unwirksamkeit dieses Vertrages im Verlauf eines Gerichtsverfahrens herausstellt.
- (7) Die ISG trägt die Verkehrssicherungspflicht für die von ihr aufgrund des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes veranlassten Maßnahmen und stellt die Stadt von Ansprüchen Dritter frei.

- (8) Der ISG ist die Finanzierung jeglicher Schadensersatzleistungen an Dritte aus dem Kapital der weitergeleiteten Abgaben untersagt.

§ 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.

§ 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 (vergl. § 4 Absatz 7).

§ 11

Regelungen bei Auflösung der ISG

- (1) Mit dem Ende der ISG besteht keine Verpflichtung der Stadt zur Übernahme von Einbauten und Vorrichtungen. 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.
- (2) Eine Entschädigungspflicht ist auch in dem Fall ausgeschlossen, dass Einbauten und Vorrichtungen nicht in das Eigentum der Stadt übergegangen sind.
- (3) Sollte die Stadt Einbauten und Vorrichtungen nicht übernehmen, ist die ISG verpflichtet, die Einbauten und Vorrichtungen auf ihre Kosten zurück zu bauen.

§ 12

Außerordentliches Kündigungsrecht bei Vertragspflichtverletzungen

- (1) Die Stadt kann diesen Vertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn die ISG wesentliche Vertragspflichten vorsätzlich oder grob fahrlässig verletzt.
- (2) Im Fall der Kündigung sind die nicht verwendeten Mittel aus der Abgabe (§ 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 gemäß § 6 Abs. 6 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) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so lässt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages unberührt. Dies gilt auch in dem Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft herausstellen sollte. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen oder Lücken durch solche wirksamen Regelungen 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 Stadt und der Aufgabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsdauer ist an die Gültigkeit der ISG-Satzung „ISG Hauptstraße e.V.“ gekoppelt. Mit Außerkrafttreten der ISG-Satzung endet dieses Vertragsverhältnis, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- (3) Sofern der Rat der Stadt Bergisch Gladbach den Erlass einer ISG-Satzung „ISG Hauptstraße e.V.“ nicht beschließt, ist der vorliegende öffentlich-rechtliche Vertrag automatisch beendet und entfaltet keinerlei Rechtswirkung mehr.

Bergisch Gladbach, den _____

Bergisch Gladbach, den _____

Immobilien- und Standortgemeinschaft
Hauptstraße e.V.
Der Vorstand

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

(Dr. Josef Cramer)

Frank Stein

(Rolf Becker)

(Udo Kellmann)