

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

im Sinne von § 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 Köln, vertreten durch den Oberbürgermeister,

- im Folgenden „Stadt“ genannt -

und der

**Immobilien- und Standortgemeinschaft IG Kalker Hauptstraße Unternehmergeinschaft (haftungsbeschränkt),
vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Dirk Kranefuss, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter der Registernummer HRB 772 90**

- im Folgenden „ISG“ genannt –

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Vertragspartner beabsichtigen, Maßnahmen zur Aufwertung der Kalker Hauptstraße in funktionaler und gestalterischer Hinsicht sowie zur Verbesserung des Standortmarketings umzusetzen. Dazu hat die lokale Werbegemeinschaft „StandortGemeinschaft Kalk e.V.“ eine haftungsbeschränkte Unternehmergeinschaft gegründet, die Immobilien- und Standortgemeinschaft IG Kalker Hauptstraße Unternehmergeinschaft (haftungsbeschränkt). Durch die Maßnahmen soll die Attraktivität der Kalker Hauptstraße gestärkt, der Geschäftsbesatz belebt und die Immobilienwerte gesichert und gesteigert werden.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Die ISG hat bei der Stadt gem. § 3 Abs. 1 ISGG den Erlass einer Satzung nach § 1 Abs. 1 ISGG beantragt.

(1) Dieser Vertrag regelt in Ergänzung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) und der Satzung der Stadt Köln zur Festlegung des Gebietes für

die ISG und Erhebung von Abgaben die Rechtsbeziehungen zwischen der Stadt und der ISG nach dem ISGG NRW (Anlage 1; entspricht Anlage 4 der Beschlussvorlage) unter der Voraussetzung einer positiven Entscheidung des Rates der Stadt über vorgenannten Antrag der ISG.

- (2) Die ISG verpflichtet sich, alle sich aus dem ISGG NRW und der Satzung ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben verantwortlich und fristgerecht zu erfüllen. Die Abgrenzung des Gebietes der ISG ergibt sich aus der Anlage 2 (entspricht Anlage 4.1 und 4.2. der Beschlussvorlage) zu diesem Vertrag.
- (3) Die ISG verpflichtet sich, ebenso die im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept mit Stand 07. November 2012 (Anlage 3; entspricht Anlage 4.3 der Beschlussvorlage) und der Antragsergänzung vom 20. März 2013 (Anlage 3.1; entspricht Anlage 1.1 der Beschlussvorlage) aufgeführten Maßnahmen umzusetzen. Die darin angegebenen Zeitabschnitte sind jeweils einzuhalten.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Satzung der Stadt Köln zur Festlegung des Gebietes für die Immobilien- und Standortgemeinschaft IG Kalker Hauptstraße Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) und Erhebung von Abgaben nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)
- b) Kartographische Darstellung der Gebietsabgrenzung der ISG
- c) Maßnahmen- und Finanzierungskonzept der ISG mit Stand vom 07. November 2012 und Antragsergänzung vom 20. März 2013

§ 3

Beteiligung an der ISG

Die ISG verpflichtet sich, die Beteiligung der Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im Gebiet gelegenen Grundstücke und der im Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden, freiberuflich Tätigen und Dritten an der Immobilien- und Standortgemeinschaft zu ermöglichen.

§ 4

Realisierung der Maßnahmen

- (1) Die von der ISG in Eigenregie durchzuführenden Maßnahmen, wie sie im Einzelnen im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept dargelegt sind, werden von dieser gemäß § 5 jeweils im dritten Quartal eines Wirtschaftsjahres für das Folgejahr konkretisiert. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt.
- (2) Die Stadt wird die ISG über alle von ihr im Bereich der ISG 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 eines jeden Wirtschaftsjahres einen Maßnahmen- und Wirtschaftsplan zur Konkretisierung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes für das Folgejahr auf. Der jährliche Maßnahmen- und Wirtschaftsplan (im Folgenden Business-Plan) ist der Stadt spätestens im zehnten Monat eines jeden Wirtschaftsjahres 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 im 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 an die Stadt.
- (3) Die ISG verpflichtet sich, den jeweils abgestimmten Maßnahmen- und Wirtschaftsplan der Stadt sowie den Abgabepflichtigen mindestens einmal jährlich bekannt zu geben. Dies kann schriftlich oder über eine von der ISG eingerichtete Internetadresse erfolgen.

§ 6

Abgabenerhebung und Mittelzuwendung

- (1) Zur Finanzierung der im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept beschriebenen Maßnahmen erhebt die Stadt eine Abgabe nach Maßgabe der vom Rat der Stadt zu beschließenden Satzung für den Bereich der ISG.
- (2) Die Kosten für die Maßnahmen inkl. der Verwaltungspauschale in Höhe von 3 % der beantragten Maßnahmensumme betragen nach dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept der ISG 310.900,- Euro einschließlich zurzeit gültiger Mehrwertsteuer.
- (3) Die Abgabe wird durch einen jährlichen Abgabenbescheid an die Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im Gebiet gelegenen Grundstücke festgesetzt. Die Erhebung der Abgabe erfolgt halbjährlich. Nach Ablauf der Zahlungsfristen leitet die Stadt die vereinnahmten Beträge, abzüglich der Verwaltungspauschale zur Tilgung des Verwaltungsaufwandes, auf der Grundlage eines Leistungsbescheides an die ISG weiter, soweit die Abgabenbescheide bestandskräftig sind.
- (4) Eine Vorfinanzierung nicht eingegangener Beträge durch die Stadt ist ausgeschlossen. Die etwaige Uneinbringlichkeit von Abgaben geht zu Lasten der ISG.
- (5) Über das in Absatz 1 beschriebene Abgabenaufkommen hinaus wird die Stadt der ISG keine Mittel zur Mitfinanzierung der Maßnahmen bereitstellen.

§ 7

Nachweis der Verwendung der Mittel

- (1) Die ISG verwaltet die Einnahmen aus dem Abgabenaufkommen 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 Absatz 2 und 3 übernommenen Verpflichtungen resultieren, ausgeschlossen ist. Die Mittel sind nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu verwenden.
- (2) Die ISG hat der Stadt die ordnungs- und zweckmäßige Verwendung der Mittel gemäß § 4 Absatz 8 ISGG NRW auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch einmal im Jahr jeweils am ersten Montag des zwölften Monats des Wirtschaftsjahres schriftlich nachzuweisen.
- (3) Die ISG verpflichtet sich, bei der Vergabe von Bau-, Liefer- oder Leistungsaufträgen das jeweils für die Vergabe öffentlicher Aufträge von der Stadt zu beachtende Vergaberecht (VOB, VOL, VOF) sowie geltende landes- und bundesrechtliche Vorschriften (insbesondere das TVgG NRW und das GWB) 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.
- (5) Sofern konkrete Maßnahmen nach dem jeweiligen Businessplan eines Wirtschaftsjahres nicht oder nicht fristgerecht realisiert werden konnten, ist die ISG verpflichtet, der Stadt bis zum Ablauf des ersten Quartals des Folgejahres die hierfür maßgeblichen Gründe schriftlich darzulegen. Die nicht verbrauchten Mittel können mit Zustimmung der Stadt auf das Folgejahr übertragen werden.
- (6) Werden eingenommene Mittel für andere als laut Maßnahmen- und Finanzierungskonzept, konkretisiert im jeweils mit der Stadt abgestimmten Business-Plan, zulässige Zwecke verwendet, ist die ISG zur Rückzahlung der entsprechenden Beträge an die Stadt verpflichtet, auch wenn die Mittel bereits für die Durchführung der zweckwidrigen Maßnahme verbraucht sind. Die Verpflichtung zur Rückerstattung der Abgabebeträge gilt auch für die Eingehung einer entsprechenden Verpflichtung, selbst wenn die Mittel bereits für die Durchführung der zweckwidrigen Maßnahme unumkehrbar gebunden sind.
- (7) Bei Aufhebung/Außer-Kraft-Treten der Satzung „ISG Kalker Hauptstraße“ erstellt die ISG innerhalb von vier 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. Diese erstattet die Mittel den Abgabepflichtigen gemäß § 8 der Satzung zur Festlegung des Gebietes für die ISG IG Kalker Hauptstraße Unternehmersgesellschaft (haftungsbeschränkt) und Erhebung von Abgaben nach dem ISGG NRW 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 Schaden- und Aufwendungsersatz, die auf Zeitverzögerungen aufgrund nachbarlicher Beschwerden und Widersprüche zurückzuführen sind.
- (3) 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 Schadenersatz-, Aufwendungsersatz- oder sonstige Ansprüche, die die Grundeigentümer gegen die ISG richten.

- (4) Die Stadt übernimmt weiterhin keine Haftung für Ansprüche der Grundeigentümer gegen die ISG, die im Verlaufe eines Gerichtsverfahrens festgestellt wurden und die die ISG aus finanziellen oder sonstigen Gründen nicht erfüllen kann.
- (5) Zur Abdeckung von Schäden und Ansprüchen Dritter verpflichtet sich die ISG zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme in Höhe von 5 Millionen Euro bei Personenschäden und 1 Million Euro bei Sachschäden. Ein entsprechender Nachweis ist der Stadt spätestens 3 Monate nach Abschluss dieses Vertrages vorzulegen.
- (6) Der ISG ist die Finanzierung jeglicher Schadensersatzleistungen an Dritte aus dem Kapital der weitergeleiteten Abgaben untersagt.
- (7) Der Haftungsschluss 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) Soweit zur Umsetzung der Maßnahmen privatrechtliche Zustimmungen erforderlich sind, hat die ISG diese eigenverantwortlich einzuholen.
- (3) 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 natürlichen und juristischen Personen zu unterrichten. Die entsprechenden Verträge sind der Stadt zur Kenntnis zu geben.

§ 11

Regelungen bei Auflösung der ISG

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 eine Partei wesentliche Vertragspflichten vorsätzlich oder grob fahrlässig verletzt.
- (2) Im Fall der Kündigung sind die nicht verwendeten Mittel aus dem Abgabenaufkommen (§ 6) von der ISG an die Stadt zurückzuzahlen. Diese erstattet die Mittel den Abgabepflichtigen gemäß § 8 der Satzung zur Festlegung des Gebietes für die ISG IG Kalker Hauptstraße Unternehmergeellschaft (haftungsbeschränkt) und Erhebung von Abgaben nach dem ISGG NRW zurück. Über die Abrechnung der bereits verwendeten Mittel ist seitens der ISG ein Nachweis analog § 7 Absatz 6 Satz 1 und 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 vorgesehen ist. Es bestehen keine schriftlichen oder mündlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag.
- (2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages oder eine künftige Bestimmung, die Bestandteil dieses Vertrages geworden ist, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesen Fällen, unwirksame Bestimmungen bzw. fehlende 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 gegensei-

tig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.

(4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Köln.

§ 14

Wirksamkeit des Vertrages und Geltungsdauer

- (1) Der Vertrag wird wirksam mit der Unterzeichnung durch beide Parteien.
- (2) Dieser Vertrag begründet keinen Anspruch auf Beschluss des Rates über den Erlass der Satzung der Stadt Köln zur Festlegung des Gebiets für die Immobilien- und Standortgemeinschaft IG Kalker Hauptstraße Unternehmergeinschaft (haftungsbeschränkt) und Erhebung von Abgaben nach dem Gesetz über die Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW).
- (3) Sofern der Rat der Stadt Köln nicht den Erlass dieser Satzung beschließt, ist der vorliegende öffentlich-rechtliche Vertrag automatisch beendet und entfaltet keinerlei Rechtswirkung mehr. In diesem Fall sind sich die ISG und die Stadt darüber einig, dass gegenseitige Erstattungs-, Schadensersatz und sonstige Ansprüche nicht entstehen bzw. nicht geltend gemacht werden können.
- (4) Die Geltungsdauer dieses Vertrages ist an die Dauer der Rechtskraft (Geltungsdauer) der Satzung der Stadt Köln zur Festlegung des Gebiets für die Immobilien- und Standortgemeinschaft IG Kalker Hauptstraße Unternehmergeinschaft (haftungsbeschränkt) und Erhebung von Abgaben nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) gekoppelt.

Köln, den _____

Köln, den _____

IG Kalker Hauptstraße
Unternehmergeinschaft (haftungsbeschränkt)

Stadt Köln
Der Oberbürgermeister

(Geschäftsführer)

In Vertretung