

ENTWURF

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 die Oberbürgermeisterin,

- im Folgenden „Stadt“ genannt -

und dem

**Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße e.V.,
vertreten durch Herrn Dr. Fröhlich, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts
Köln unter der Registernummer xxx**

**(Hinweis: der e. V. befindet sich derzeit in Eintragung. Eine Registernummer wurde
noch nicht vergeben.)**

- im Folgenden „ISG e. V.“ genannt –

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Vertragspartner beabsichtigen, Maßnahmen zur Aufwertung der Severinstraße einschließlich des Karl-Berbuer-Platzes, des Severinskirchplatzes, des Hirschgässchens und des Platzes An der Eiche in funktionaler und gestalterischer Hinsicht sowie zur Verbesserung des Standortmarketings umzusetzen. Durch die Maßnahmen soll die Attraktivität des Gebiets der Immobilien- und Standortgemeinschaft Severinstraße (im Folgenden: ISG-Gebiet) gestärkt, der Geschäftsbesatz belebt und die Immobilienwerte gesichert und gesteigert werden.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Der ISG e. V. hat bei der Stadt gem. § 3 Abs. 1 des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) den Erlass einer Satzung nach § 1 Abs. 1 ISGG NRW beantragt.

- (1) Dieser Vertrag regelt in Ergänzung des ISGG NRW und der Satzung der Stadt Köln zur Festlegung des ISG-Gebiets und Erhebung von Abgaben die Rechtsbeziehungen zwischen der Stadt und des ISG e. V. nach dem ISGG NRW (Anlage 1; entspricht Anlage 2 der Beschlussvorlage) unter der Voraussetzung einer positiven Entscheidung des Rates der Stadt über den vorgenannten Antrag des ISG e. V.
- (2) Der ISG e. V. verpflichtet sich, alle sich aus dem ISGG NRW und der Satzung ergebenden Verpflichtungen, Ziele und Aufgaben verantwortlich und fristgerecht zu erfüllen. Die Abgrenzung des ISG-Gebiets ergibt sich aus der Anlage 2 (entspricht Anlage 4 der Beschlussvorlage) zu diesem Vertrag.
- (3) Der ISG e. V. verpflichtet sich ebenso, die im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept mit Stand 14.11.2016 (Anlage 3; entspricht Anlage 1 der Beschlussvorlage) aufgeführten Maßnahmen umzusetzen.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Satzung der Stadt Köln zur Festlegung des Gebietes für die Immobilien- und Standortgemeinschaft „Severinstraße“ und Erhebung von Abgaben nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW)
- b) Kartographische Darstellung des ISG-Gebiets
- c) Maßnahmen- und Finanzierungskonzept des ISG e. V. mit Stand vom 11.11.2016

§ 3

Beteiligung an der ISG

Der ISG e. V. 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 dem ISG e. V. in Eigenregie durchzuführenden Maßnahmen, wie sie im Einzelnen im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept dargelegt sind, werden von diesem gemäß § 5 jeweils im dritten Quartal eines Wirtschaftsjahres für das Folgejahr konkretisiert. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt.
- (2) Die Stadt wird dem ISG e. V. über alle von ihr im ISG-Gebiet vorgesehenen Maßnahmen rechtzeitig informieren. Bei Maßnahmen mit unmittelbarer Auswirkung auf die Ziele und Maßnahmen des ISG e. V. wird die Stadt den ISG e. V. anhören und anschließend unter Abwägung der gegenseitigen Interessen entscheiden.

§ 5

Maßnahmen- und Wirtschaftsplan

- (1) Der ISG e. V. stellt jeweils im dritten Quartal eines jeden Wirtschaftsjahres einen Maßnahmen- und Wirtschaftsplan zur Konkretisierung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes für das darauffolgende Wirtschaftsjahr auf. Der jährliche Maßnahmen- und Wirtschaftsplan ist der Stadt spätestens im zehnten Monat eines jeden Wirtschaftsjahres vorzulegen. Darin stellt der ISG e. V. 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 vom ISG e. V. zu diesem Zweck eingerichtete Internetadresse erfolgen. Der ISG e. V. übermittelt die Stellungnahmen an die Stadt.
- (3) Der ISG e. V. 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 vom ISG e. V. 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 das ISG-Gebiet.
- (2) Die Kosten für die Maßnahmen inkl. der Verwaltungspauschale in Höhe von 3 % der beantragten Maßnahmensumme betragen nach dem Maßnahmen- und Finanzierungskonzept des ISG e. V. 298.900,- Euro einschließlich der zurzeit gültigen Mehrwertsteuer.
- (3) Die Abgabe wird durch einen jährlichen Abgabenbescheid an die Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten der im Gebiet gelegenen Grundstücke festgesetzt und erhoben. Nach Ablauf der Zahlungsfristen leitet die Stadt die vereinbarten Beträge, abzüglich der Verwaltungspauschale zur Tilgung des Verwaltungsaufwandes, auf der Grundlage eines Leistungsbescheides an den ISG e. V. 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 des ISG e. V.
- (5) Über das in Absatz 1 beschriebene Abgabenaufkommen hinaus wird die Stadt dem ISG e. V. keine Mittel zur Mitfinanzierung der Maßnahmen bereitstellen.

§ 7

Nachweis der Verwendung der Mittel

- (1) Der ISG e. V. 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. Der ISG e. V. 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) Der ISG e. V. hat der Stadt die ordnungs- und zweckmäßige Verwendung der Mittel gemäß § 4 Absatz 8 Satz 3 ISGG NRW auf Verlangen unverzüglich, mindestens jedoch einmal im Jahr jeweils am ersten Montag des zwölften Monats des Wirtschaftsjahres schriftlich nachzuweisen.
- (3) Der ISG e. V. verpflichtet sich, bei der Vergabe von Bau-, Liefer- oder Leistungsaufträgen das jeweils für die Vergabe öffentlicher Aufträge von der Stadt zu beachtende Vergaberecht (Kölner Vergabeordnung, 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 des ISG e. V. an Dritte, die Buchführung und die Verwendung der Mittel zu kontrollieren.
- (5) Sofern konkrete Maßnahmen nach dem jeweiligen Maßnahmen- und Wirtschaftsplan eines Wirtschaftsjahres nicht oder nicht fristgerecht realisiert werden konnten, ist der ISG e. V. 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 Maßnahmen- und Wirtschaftsplan, zulässige Zwecke verwendet, ist der ISG e. V. 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 der Stadt Köln zur Festlegung des Gebietes für die Immobilien- und Standortgemeinschaft „Severinstraße“ und Erhebung von Abgaben nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) erstellt der ISG e. V. 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 der Stadt Köln zur Festlegung des Gebietes für die Immobilien- und Standortgemeinschaft „Severinstraße“ und Erhebung von Abgaben nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) zurück.

§ 8

Haftungsausschluss

- (1) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des ISG e. V., die ihm im Hinblick auf den Abschluss dieses Vertrages oder in Erfüllung dieser Vereinbarung entstehen, ist ausgeschlossen.

- (2) Ausgeschlossen sind Ansprüche des ISG e. V. auf Schaden- und Aufwendungsersatz, die auf Zeitverzögerungen aufgrund nachbarlicher Beschwerden und Widersprüche zurückzuführen sind.
- (3) Der ISG e. V. 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 Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten gegen den ISG e. V. richten.
- (4) Die Stadt übernimmt weiterhin keine Haftung für Ansprüche der Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Erbbauberechtigten gegen den ISG e. V., die im Verlaufe eines Gerichtsverfahrens festgestellt wurden und die der ISG e. V. aus finanziellen oder sonstigen Gründen nicht erfüllen kann.
- (5) Zur Abdeckung von Schäden und Ansprüchen Dritter verpflichtet sich der ISG e. V. 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) Dem ISG e. V. 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 der ISG e. V. 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) Der ISG e. V. 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 der ISG e. V. 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

Weitere Regelungen

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) vom ISG e. V. an die Stadt zurückzuzahlen. Diese erstattet die Mittel den Abgabepflichtigen gemäß §§ 8 und 11 der Satzung der Stadt Köln zur Festlegung des Gebietes für die Immobilien- und Standortgemeinschaft „Severinstraße“ und Erhebung von Abgaben nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW). Über die Abrechnung der bereits verwendeten Mittel ist seitens des ISG e. V. ein Nachweis analog § 7 Absatz 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 gegenseitig, 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 „Severinstraße“ und Erhebung von Abgaben nach dem Gesetz über die Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW).
- (3) Sofern der Rat der Stadt Köln den Erlass dieser Satzung nicht beschließt, ist der vorliegende öffentlich-rechtliche Vertrag automatisch beendet und entfaltet keinerlei Rechtswirkung mehr. In diesem Fall sind sich der ISG e. V. 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 „Severinstraße“ und Erhebung von Abgaben nach dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) gekoppelt.

Köln, den _____

Köln, den _____

Immobilien- und Standortgemeinschaft
Severinstraße e.V.

Stadt Köln
Die Oberbürgermeisterin

Vorstandsvorsitzender

In Vertretung