

Ur.-Nr. _____ für 2016
 Treuhändervertrag über soziale Baulandentwicklung mit Übertragungsverpflichtungen

ENTWURF

Verhandelt
 zu xxx am _____

Vor dem unterzeichneten

xxxxx

Notar mit dem Amtssitz in xxxx

erscheinen heute in meinen Amtsräumen xxxx:

1. die Stadt ***** , vertreten durch den ***** , geboren am ***** in ***** , wohnhaft in *****

- im folgenden „Stadt“ genannt -

2. die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH mit dem Sitz in Düsseldorf (Geschäftsadresse: Fritz-Vormfelde-Straße 10, 40547 Düsseldorf), eingetragen beim Amtsgericht Düsseldorf in Abteilung B unter Nr. ***** , hier vertreten durch ihren alleinvertragsberechtigten Geschäftsführer ***** , geboren am ***** in ***** , geschäftsansässig Fritz-Vormfelde-Straße 10, 40547 Düsseldorf

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

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt/wiesen sich durch Vorlage ihrer gültigen Bundespersonalausweise aus.

Die Beteiligten ließen folgenden Vertrag betreffend die Entwicklung des Baugebietes ***** im Stadtgebiet ***** beurkunden und erklären:

Vorbemerkungen

Die Stadt beabsichtigt in ***** das Baugebiet ***** zu entwickeln, um breiten Bevölkerungsschichten Wohn- und Baumöglichkeiten durch den Verkauf bezahlbarer Grundstücke für den öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau zu schaffen. Nach Möglichkeit soll die Baugebietsentwicklung ohne eine Belastung des städtischen Haushalts erfolgen.

Den Beteiligten ist bewusst, dass Grundvoraussetzung für die Realisierung des Baugebietes die Bereitschaft der derzeitigen Eigentümer der Grundstücke ist, ihre Grundstücke zu dem im Einvernehmen mit der Stadt ermittelten „tragbaren Preis“ zu verkaufen.

Zwischenzeitlich haben alle Eigentümer der aus dem als Anlage zu diesem Vertrag genommenen Lageplan ersichtlichen Grundstücke (blau umrandet), die zusammen das geplante Baugebiet ***** bilden, ihre Bereitschaft signalisiert, der NRW.URBAN ein Angebot zum Erwerb der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke bzw. Teilflächen zu einem von der Stadt festgelegten Quadratmeterpreis zu unterbreiten.

Die NRW.URBAN soll diese Angebote annehmen, sobald der von der Stadt zu beschließende Bebauungsplan ***** für dieses Baugebiet in Kraft getreten ist oder Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB erlangt hat. Anschließend erfolgt die Realisierung des Baugebietes.

Zu diesem Zweck schließen die Beteiligten diesen Vertrag.

Der Rat der Stadt hat am ***** 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 ***** gemäß Vertrag vom übertragen.

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.

NRW.URBAN soll als treuhänderischer Entwicklungsträger [alternativ: mit Ausnahme ...] grundsätzlich alle zur Durchführung der Baugebietsentwicklung erforderlichen Leistungen erbringen. Er wird alle Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung rechtzeitig der Stadt bekanntgeben, ihr Auskunft erteilen und Einsicht auf Verlangen in seine Unterlagen gewähren.

Der Entwicklungsträger wird alle ihm im Rahmen der Erfüllung seiner Aufgaben bekannt gewordenen Tatsachen geheim halten und Dritten – mit Ausnahme des Gesellschafters der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH, der NRW.URBAN Service GmbH - nur im Einvernehmen mit der Stadt bekanntgeben. Er wird seine mit der Durchführung der Aufgabe betrauten Mitarbeiter auf diese Geheimhaltungspflicht besonders hinweisen.

§ 1

Auftrag an den Entwicklungsträger

1. Die Stadt beauftragt die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH 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.

2. Der Entwicklungsträger verpflichtet sich, die ihm übertragenen Aufgaben im Einvernehmen mit der Stadt zu erledigen und sie bei der notwendigen Öffentlichkeitsarbeit zu unterstützen.
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 abberufenden 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. Die Übertragung von wesentlichen Aufgaben an Dritte – mit Ausnahme des Gesellschafters der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH, der NRW.URBAN Service GmbH – bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt.

§ 3 Übertragene Aufgaben

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

1. Bürgerberatung und Öffentlichkeitsarbeit

- a) Vorbereitung von Bürgerinformationen in Zusammenarbeit mit der Stadt
- b) Nach Bedarf Besetzung eines Beratungsbüros in Abstimmung mit der Stadt
- c) Informationsgespräche mit Interessengruppen, Unterstützung bei der Pressearbeit der Stadt
- d) Bei Bedarf Organisation und Durchführung von Informationsveranstaltungen

2. Ankauf Grundstücke/Bodenordnung

- a) Mitwirkung bei der Vorbereitung der Ermittlung eines tragbaren Preises für den Ankauf der Grundstücke [Ist eigentlich eine bereits erledigte Aufgabe auf der Grundlage des diesem Vertrag vorlaufenden Auftrags zur Erkundung der Verkaufsbereitschaft,] und der Festlegung der Angebotsfrist der notariellen Verkaufsangebote
- b) Führen der Grunderwerbsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern zwecks Abschluss notarieller Verkaufsangebote sowie Erwerb der Grundstücke durch Annahme der Verkaufsangebote nach vorheriger Zustimmung durch die Stadt
- c) Rechtliche Freimachung der im Baugebiet gelegenen Grundstücke für die Neuordnung
- d) Im Bedarfsfall Beschaffung von Ersatzflächen und Ersatzwohnraum in Abstimmung mit der Stadt

3. Bauleitplanung

- a. Erarbeitung des Vorentwurfs mit Erläuterungen, des Entwurfs und des Satzungsbeispiels des Bebauungsplanes mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung unter Beachtung aller bestehenden gesetzlichen Vorgaben
- b. *[Falls erforderlich:]* Erarbeitung des Vorentwurfs mit Erläuterungen, des Entwurfs und des Beispiels der Flächennutzungsplanänderung mit zeichnerischen und textlichen Darstellungen sowie der Begründung unter Beachtung aller bestehenden gesetzlichen Vorgaben
- c. Erstellen der Entwürfe der Beschlussvorlagen sowie der inhaltlichen Abstimmung mit der Verwaltung
- d. Vorbereitung und Begleitung der der Stadt obliegenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
- e. Auswertung der Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit – und Trägerbeteiligung sowie Erarbeitung der Vorschläge für die Abwägung
- f. Erstellen oder Beschaffen von Unterlagen für Sonderplanungen und städtebauliche Gutachten in Abstimmung mit der Stadt

4. Erschließung und Herrichtung

- a) Erstellung aller technischen Planungen einschließlich der Erschließungsplanung und Abstimmung der Planungen mit den Versorgungsträgern
- b) Ausschreibung und Vergabe der Bauleistung
- c) Überwachung der Bauleitung
- d) Falls erforderlich, Freilegung von im Baugebiet gelegenen Grundstücke für die Neuordnung
- e) Projektsteuerung

Weitere Regelungen zur Erschließung können in einer gesondert abzuschließenden Vereinbarung getroffen werden.

5. Vermarktung

- a) Ausarbeitung eines Planes für die Neuordnung des Baugebietes und Veranlassung der Neuordnung durch Vermessung
- 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

6. Finanzwirtschaftliche Betreuung und Verwaltung des Treuhandvermögens

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

7. Allgemeine Aufgaben

- a) Erstellung von Zeit- Maßnahmenplänen
- 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

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 und das Planverfahren bis zur Satzungs- bzw. Beschlussreife durchzuführen - eine Verpflichtung zum Erlass eines Bebauungsplanes bzw. zur Änderung des Flächennutzungsplans wird durch die Vereinbarung nicht begründet
- verpflichtet sie sich, alle für die Realisierung des Projektes erforderlichen Entscheidungen – insbesondere auch die über den Verkauf der Grundstücke - in angemessenen Fristen zu treffen
- benennt sie als zuständige Dienststelle für den ständigen Kontakt einen Fachbereich, der die Tätigkeit aller beteiligten Organisationseinheiten bzw. Fachbereiche 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 für Rechnung der Stadt. Er führt im Schriftverkehr folgenden, das Treuhandverhältnis kennzeichnenden Zusatz: „Träger für die Baugebietsentwicklung **** als Treuhänder der Stadt *****“.
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 zu beachten.
3. Der Entwicklungsträger kann mit vorheriger Zustimmung der Stadt Sonderfachleute beauftragen. Dies gilt nicht für die Beauftragung von Sonderfachleuten des Gesellschafters der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH, der NRW.URBAN Service GmbH. 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), die Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF).
5. Er hat bei der Auftragsvergabe von Bauleistungen die jeweils geltenden Vertragsbedingungen der Stadt ***** zugrunde zu legen.
6. Bei Architekten- bzw. Ingenieurverträgen ist die Honorarordnung für Leistungen der Architekten und Ingenieure (HOAI) zugrunde zu legen.
7. In Verträgen mit Ingenieuren und Unternehmern ist die Verjährungsfrist für die Gewährleistung auf 5 Jahre festzusetzen.
8. Etwaige Abweichungen von den Regelungen nach den Ziffern 4 bis 7 bedürfen jeweils der Zustimmung der Stadt.
9. Der Entwicklungsträger hat bei Beauftragung von Dritten die gemäß Ziffern 4 - 8 gegenüber der Stadt übernommenen Verpflichtungen vertraglich weiterzugeben.
10. Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung wird Rechtsangelegenheiten der Stadt nur insoweit besorgen, als sie mit der Aufgabenerfüllung im Rahmen der Baugebietsentwicklung ***** in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Auf die Vorschriften des Rechtsberatungsgesetzes, insbesondere § 1 und 5 RBERG, wird verwiesen. Für die darüber hinausgehende 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.

**§ 6
Treuhandvermögen**

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. § 7, Ziffer 3.7 erfolgt zu Gunsten des Treuhandvermögens.

Verpflichtungen dürfen nur im Rahmen des einvernehmlich mit der Stadt abgestimmten Businessplans eingegangen werden. Die Aufnahme von Mitteln zur Zwischenfinanzierung von Ankäufen (§ 7, Ziffer 3.1) erfolgt zu Lasten des Treuhandvermögens und bedarf jeweils der vorherigen Zustimmung der Stadt.

Die Stadt beauftragt die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung im eigenen Namen auf Rechnung der Stadt ***** die zur Durchführung der Baugebietsentwicklung ***** erforderlichen Kredite zu Lasten des Treuhandkontos aufzunehmen.

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**

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.

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.

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.

1.

2.

3.

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 unter kartenmäßigem Nachweis der vorhandenen und veräußerten Grundstücke
- b) die Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der Verwaltung und Bewirtschaftung der 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
- f) die Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken

6. Der Entwicklungsträger wird nach Abschluss der Maßnahme und Übertragung der Grundstücke (§ 11 Ziffer 1), spätestens am xx.xx.20xx der Stadt eine Projektabrechnung für das Baugebiet vorlegen. Hat das Projekt einen Überschuss erzielt, so steht dieser zu 100% der Stadt zu. Wurden Verluste gemacht, wird die Stadt der NRW.URBAN den entstandenen Verlust ausgleichen. Die Zahlung eines evtl. Überschusses bzw. der Verlustausgleich durch die Stadt hat innerhalb von xxx Tagen nach Vorlage der Projektabrechnung zu erfolgen.

**§ 8
Haftung und Verjährung**

1. Zur Sicherstellung etwaiger Ersatzansprüche der Stadt aus diesem Vertrag und eventuellen Ansprüchen Dritter hat der Entwicklungsträger innerhalb eines Monats nach Vertragsunterzeichnung das Bestehen einer Haftpflichtversicherung mit folgenden Deckungssummen nachzuweisen:

- a) für Personenschäden xxx,- €
- b) für Sachschäden je Schadensfall xxx,- €
- c) für Vermögensschäden je Schadensfall xxx,- €

2. Wird der Entwicklungsträger von der Stadt in Anspruch genommen, weil in Folge ungenügender Aufsicht und Prüfung durch Dritte die Durchführung der Baugebietsentwicklung fehlerhaft ist, so haftet er nur im Falle des Unvermögens dieser Beauftragten bzw. Unternehmen.

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 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 im § 638 BGB geregelten Ansprüche der Stadt verjähren in 5 Jahren; im übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften über die Verjährung.

**§ 9
Vertragsdauer/Kündigung**

1. Der Vertrag beginnt mit dem Datum des Vertragsabschlusses und wird für die Dauer der Baugebietsentwicklung abgeschlossen, jedoch spätestens bis zum Danach
2. Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt z.B. das Nicht-Zustandekommen der notariellen Verkaufsangebote. Der Einhaltung einer Kündigungsfrist bedarf es hierbei nicht.

**§ 8
Vergütung**

1. Der Aufwand des Entwicklungsträgers für die Leistungen gemäß § 3, Ziffer 1-6 und 8 wird mit ca. xxx bis xxx Unternehmensstunden pro Jahr geschätzt. Dieser Ansatz wird von den Vertragsparteien jährlich überprüft. Sollte erkennbar werden, dass das Volumen von xxx Stunden/Jahr überschritten wird, verpflichten sich die Vertragsparteien, rechtzeitig Einvernehmen über die Neufestsetzung des jährlichen Stundenrahmens herzustellen.

2. Die Vergütung der Betreuungsleistungen nach § 3, Ziffern 1-6 und 8 erfolgt zu einem Stundensatz von € xxx,- netto.

Abschläge auf das abgeschätzte Jahreshonorar werden in mindestens 4 Teilbeträgen fällig zum xxx, xxx, des Jahres. Nach Zustimmung durch die Stadt wird der angeforderte Betrag dem Treuhandkonto entnommen.

3. Für die ersten zwei Jahre (24 Monate) der Laufzeit dieses Vertrages wird ein Stundensatz von € xxx,- netto zugrunde gelegt, so dass der Entwicklungsträger für die Leistungen nach § 3 – mit Ausnahme der in § 3 Ziffern 3 und 4 aufgeführten HOAI-Leistungen - bei xxx Leistungsstunden ein Honorar von voraussichtlich jährlich

€ xxx,-

(in Worten: xxx)

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

4. Nach Ablauf von 2 Jahren werden die Vertragsparteien den maßgeblichen Stundensatz überprüfen und für das 3. und die folgenden Jahre unter Berücksichtigung der Tarifierhöhungen im öffentlichen Dienst neu vereinbaren.

5. Für die Leistungen nach § 3 Ziffern 3 und 4 wird jeweils das Honorar auf der Grundlage der HOAI durch einzelvertragliche Regelung vereinbart.

**§ 10
Abwicklung bei Kündigung**

1. Wird der Vertrag von der Stadt gekündigt, so erhält der Entwicklungsträger eine Vergütung für den bis dahin geleisteten Aufwand, einschließlich des Abwicklungsraumes gemäß § 11, 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.

**§ 11
Pflichten bei Beendigung des Vertrages**

1. Innerhalb von xxx Monaten nach Beendigung der ihm übertragenen Aufgaben nach § 3, spätestens am xx.xx.20xx, hat der Entwicklungsträger über das Treuhandvermögen Rechnung zu legen. Hat das Projekt einen Überschuss erzielt, so steht dieser zu 100% der Stadt zu. Wurden Verluste gemacht, wird die Stadt der NRW. URBAN den entstandenen Verlust ausgleichen. Die Zahlung eines evtl. Überschusses bzw. der Verlustausgleich durch die Stadt hat innerhalb von xxx Tagen nach Vorlage der vorgenannten Projektabrechnung zu erfolgen.

Unveräußert gebliebene Baugrundstücke sowie die Erschließungs-, Grün- und Ausgleichsflächen hat der Entwicklungsträger unentgeltlich auf die Stadt zu übertragen.

2. Die Stadt hat den Entwicklungsträger von allen Verpflichtungen freizustellen, die dieser zur Erfüllung dieses Vertrages eingegangen ist.

3. An den übergebenen Unterlagen behält die Stadt das Eigentum.

4. Die vorgenannten Absätze gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig beendet wird.

**§ 12
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.

**§ 13
Rechtswirksamkeit**

Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung rechtswirksam.

**§ 14
Erfüllungsort**

Erfüllungsort dieses Vertrages ist *****.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Für die Stadt xxx xxx (Ober-)Bürgermeister

Für die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH xxx, Geschäftsführer

xxx, Notar