

Inkrafttreten: 1.1.77 (s. Stadtratsbeschuß vom 13.10.76)

Vollzug des StBauFG
Rahmenvertrag mit dem Sanierungsträger

Zwischen

der Stadt Regensburg, vertreten durch den Oberbürgermeister
- im folgenden S t a d t genannt -

u n d

der Stadtbau GmbH, Regensburg, Adolf-Schmetzer-Straße 45,
8400 Regensburg

- im folgenden Sanierungsträger genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen.

§ 1

Rahmenvertrag

(1) Die Stadt Regensburg bedient sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungsaufgaben in Regensburg obliegen, der Stadtbau GmbH Regensburg als Sanierungsträger. Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen beschränkt sich bis auf weiteres auf das Untersuchungsgebiet I (Donau, Ludwigstraße, Weißgerbergraben, Fischgässel).

(2) Dieser Vertrag ist nur ein Rahmenvertrag. Er betrifft die gegenseitigen Rechte und Pflichten anlässlich der Zusammenarbeit bei der Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Darüberhinaus ist es erforderlich, für jede einzelne Maßnahme einen Durchführungsvertrag abzuschließen.

(3) Keines gesonderten Vertrages bedarf es für die Aufgaben nach den § 3, § 5 Abs. 2 Nr. 2 bis 7, § 5 Abs. 3 Nr. 8 bis 10 dieses Vertrages. Diese Aufgaben werden im Unternehmerverhältnis aufgrund dieses Rahmenvertrages erbracht.

(4) Hoheitliche Befugnisse der Stadt werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

Allgemeine Vertragspflichten

Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, daß die Sanierungsmaßnahmen nur bei vertrauensvoller Zusammenarbeit zügig vorbereitet und durchgeführt werden können. Die Stadt wird ihr Weisungsrecht gegenüber dem Sanierungsträger in diesem Rahmen ausüben. Die Vertragsschließenden werden von sich aus alle Angelegenheiten von für beide Seiten wesentlicher Bedeutung rechtzeitig an einander herantragen, sich gegenseitig jede gewünschte Auskunft erteilen und Einsicht in ihre Unterlagen gewähren. Der Sanierungsträger wird die nicht der Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die er von der Stadt erhält und die er bei der Vorbereitung oder Durchführung der Maßnahmen erlangt mit der gebotenen Vertraulichkeit behandeln und nur im Einvernehmen mit der Stadt an Dritte weitergeben.

§ 3

Allgemeine Vertragspflichtendes Sanierungsträgers

(1) Aufgabe des Sanierungsträgers ist es, die Stadt bei den Aufgaben zu unterstützen, die dieser im Rahmen der Sanierung obliegen sowie Vorbereitungs- und Durchführungsmaßnahmen der Sanierung zu erbringen.

(2) Der Sanierungsträger verpflichtet sich, die ihm übertragenen Aufgaben enger Fühlungnahme mit der Stadt abzuwickeln. Er stellt deshalb ständiges Mitglied der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe zum Vollzug des Städtebaurechtsgesetzes bei der Stadt Regensburg. Darüberhinaus arbeitet er eng mit der Arbeitsgruppe Sozialplanung zusammen.

(3) Der Sanierungsträger stellt der Stadt sein Baubüro als Beratungsstelle für die Sanierungsstelle der Stadt zur Verfügung. Die Einzelheiten werden einem Mietvertrag geregelt. Die Kosten hierfür sind mit dem sächlichen Aufwandsersatz abgegolten.

(4) Der Sanierungsträger darf ihm übertragene Aufgaben nur mit Zustimmung der Stadt auf Dritte übertragen.

Allgemeine Vertragspflichten
der Stadt

(1) Die Stadt wird dem Sanierungsträger bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung unterstützen und dafür die nach geltendem Recht notwendigen rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen schaffen und insbesondere das Bauleitplanverfahren entsprechend dem Fortgang der Sanierung betreiben. Die Stadt wird den Sanierungsträger von allen zur Durchführung der Sanierung eingeleiteten oder einzuleitenden Maßnahmen unterrichten.

(2) Als ständigen Ansprechpartner richtet die Stadt Regensburg eine Sanierungsstelle ein. Es ist Aufgabe dieser Dienststelle, die Tätigkeit aller beteiligten städtischen Ämter in Bezug auf die Sanierung zu koordinieren.

(3) Zu den Aufgaben der Stadt gehören insbesondere:

- 1.) Die Überlassung der für die Durchführung erforderlichen Unterlagen (u.a. Pläne, Bestandsaufnahmen, Untersuchungsergebnisse u.dgl.):
- 2.) die Überlassung der Untersuchungen und Gutachten, die für die Sanierung von Bedeutung sind;
- 3.) Die Unterrichtung über alle im Sanierungsgebiet vorkommenden Bodenverkehrsvorgänge, soweit das rechtlich und tatsächlich möglich ist;
- 4.) Der Ausbau der Erschließungsanlagen nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und sonstigen Vorschriften, soweit dies nicht dem Sanierungsträger obliegt;
- 5.) die Unterrichtung über alle amtlichen Veröffentlichungen und sonstigen Verlautbarungen, die mit der Sanierung zusammenhängen;
- 6.) die Anhörung des Sanierungsträgers zu allen Bauvoranfragen und Bauanträgen vor Erteilung der Baugenehmigung.

§ 5

Übertragene Aufgaben

(1) Vorbehaltlich der in § 1 genannten besonderen Vereinbarungen obliegen dem Sanierungsträger Aufgaben nach Maßgabe der folgenden Absätze.

(2) Leistungen zur Vorbereitung der Ordnungs- und Baumaßnahmen:

1.) Vorbereitende Untersuchungen

2.) Mitwirkung bei der

- Erstellung des Sozialplanes
- Fortschreibung des Sozialplanes

- 3.) Mitwirkung bei der Fortschreibung von Kosten- und Finanzierungsübersichten (§ 38 StBauFG), insbesondere
 - Fortschreibung der voraussichtlichen Kosten der Ordnungsmaßnahmen
 - Fortschreibung der voraussichtlichen Kosten für die Baumaßnahmen
 - Bestimmung des Bedarfs an Mitteln, Festlegung der Finanzierung und Mithilfe bei der Beschaffung öffentlicher Mittel aller Art.
- 4.) Aufstellung und ständige Überarbeitung eines Zeit- und Maßnahmenprogrammes für die Vorbereitung und die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen.
- 5.) Mitarbeit bei allen die Sanierung betreffenden städtebaulichen Planungen und bei der Festlegung von Sanierungsabschnitten.
- 6.) Öffentlichkeitsarbeit in Zusammenarbeit mit der Stadt.
- 7.) Fortlaufende Beratung der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten, der von der Sanierung betroffenen Grundstücke mit dem Ziel, die Bereitschaft und Mitarbeit zu wecken und zu fördern sowie Feststellung der nachteiligen Auswirkungen für die von der Sanierung unmittelbar Betroffenen und Entwicklung von Vorstellungen, solche nachteiligen Auswirkungen zu vermeiden und zu mildern.

(3) Leistungen zur Durchführung der Ordnungsmaßnahmen:

- 1.) Erwerb der im Sanierungsgebiet liegenden bebauten und unbebauten Grundstücke, soweit sie aufgrund des Bebauungsplanes für die Durchführung benötigt werden und die Stadt den Sanierungsträger zum Erwerb beauftragt; Bewirtschaftung und Verwaltung dieser Grundstücke;
- 2.) Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, insbesondere Umsetzung und Verlagerung von Bewohnern und Betrieben nach den Grundsätzen der Sozialplanung bzw. nach Maßgabe des Sozialplaners und nach den Erfordernissen, die eine Durchführung von Baumaßnahmen vor Erstellung des Sozialplanes mit sich bringen. Die Betreuung der umzusetzenden Mieter durch einen Sozialarbeiter erfolgt zunächst durch die Stadt.
- 3.) Beschaffung von Ersatzflächen und Ersatzräumen;
- 4.) Rechtliche und tatsächliche Freimachung der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke für die Sanierung einschließlich des notwendigen Abbruchs von Gebäuden;

- 5.) Ausarbeitung der rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen, zu denen Gebäude saniert oder nicht saniert bzw. Grundstücke oder die an die Stelle tretenden Rechte an neue Eigentümer zu veräußern sind.
 - 6.) Veräußerung der sanierten oder nicht sanierten Grundstücke und Rechte entsprechend den von der Stadt genehmigten Bedingungen (§ 25 StBauFG);
 - 7.) Überwachung der Bauvorhaben im Sanierungsgebiet auf Übereinstimmung mit den Planungsgrundsätzen;
 - 8.) Beratung der Stadt bei der Wahrnehmung ihrer hoheitlichen Aufgaben, insbesondere bei
 - genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen (§ 15 StBauFG)
 - Umlegung (§ 16 StBauFG)
 - Enteignung (§ 22 StBauFG);
 - 9.) Unterstützung der Stadt bei der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen (§ 27 StBauFG);
 - 10.) Unterstützung der Stadt bei der Festsetzung von
 - Entschädigungsleistungen (§ 23 StBauFG)
 - Ausgleichsbeträgen (§§ 41, 42 StBauFG)
 - Beschaffung der dafür benötigten Unterlagen
- (4) Leistungen bei Baumaßnahmen
- 1.) Aufgrund besonders abzuschließender Betreuungsverträgen zwischen Stadt, Sanierungsträger und Eigentümern ist der Träger verpflichtet, bau- und modernisierungswillige Eigentümer bei der Durchführung von Maßnahmen zu betreuen. Inhalt, Art und Umfang der Betreuung sowie die Vergütung werden gesondert geregelt.
 - 2.) Der Sanierungsträger kann selbst als Bauherr tätig werden. In jedem einzelnen Fall ist jedoch vertraglich zu regeln, ob der Träger im eigenen Namen oder als Treuhänder der Stadt tätig wird. Inhalt, Art und Umfang der Tätigkeit sowie die Vergütung werden gesondert vereinbart.

§ 6

Weitere Verfahrensgrundsätze

- (1) Der Sanierungsträger 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 Beschlüsse und Weisungen der Stadt, die VOB sowie alle in Bezug auf die Sanierung bestehenden Vorschriften zu beachten.

- (2) Die Fragen des Erwerbs und der Veräußerung von Grundstücken sind jeweils zwischen Stadt und Sanierungsträger zu regeln. Dies gilt sowohl für Grundstücksgeschäfte zwischen den beiden Vertragspartnern als auch für Geschäfte zwischen dem Sanierungsträger und Dritten.
- (3) Der Sanierungsträger hat die Stadt über den jeweiligen Stand der Maßnahmen zu unterrichten. Sofern öffentliche Darlehen oder Zuschüsse gewährt werden, hat der Sanierungsträger auch den Zuschuß bewilligenden Stellen oder den von diesen benannten Stellen u.a. zum Zwecke der Rechnungsprüfung Auskunft über seine Tätigkeit zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren.

§ 7

Vergütung und Aufwendungsersatz

- (1) Für Aufgaben, die entsprechend § 1 durch besonderen Vertrag begründet werden, sind Vergütung und Aufwendungsersatz jeweils gesondert zu regeln.
- (2) Für die Erfüllung der nach diesem Vertrag allgemein festgelegten Aufgaben, insbesondere nach § 3 und § 5 Abs. 2 Nr. 2 - 7, § 5 Abs. 3 Nr. 8 -10 dieses Vertrages, erhält der Sanierungsträger eine pauschale Vergütung. Sie beträgt bis auf weiteres jährlich 165 000,-- DM. Diese Vergütung ist halbjährlich jeweils zum 1.1. und 1.7. eines jeden Jahres im voraus fällig.
- (3) Der sächliche Aufwendungsersatz für die Leistungen nach diesem Vertrag wird pauschal auf jährlich 55 000,-- DM festgesetzt. Für die Fälligkeit gilt Abs. 2. Absatz 1 bleibt unberührt.
- (4) Die Vertragsschließenden verpflichten sich, die Beträge nach den Absätzen 2 und 3 spätestens alle zwei Jahre zum 1.1. den zwischenzeitlichen Entwicklungen anzupassen.

§ 8

Kündigung und Pflichten bei Vertragsende

- (1) Der Vertrag kann nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden und zwar mit sofortiger Wirkung. Als wichtiger Grund gilt es insbesondere, wenn die Stadt die Absicht aufgibt, die Sanierung durchzuführen bzw. wenn für die Stadt keine Möglichkeit besteht, die Tätigkeit des Sanierungsträgers zu finanzieren

(2) Wird der Vertrag beendet, so erhält der Sanierungsträger volle Vergütung und Aufwendungsersatz für die bisher erbrachten Leistungen.

§ 9

Unwirksamkeit von Vertrags-
bestimmungen, Ergänzungen

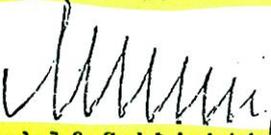
(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.

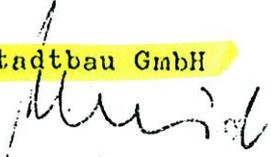
(3) Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

Regensburg, den 18. Februar 1977


Rudolf Schlichtinger
Oberbürgermeister

Regensburg, den 31.1.1977


Stadtbau GmbH