

Herr Rooks



WOB AU Schleswig-Holstein Postfach 45 69 2300 Kiel 1

Gemeinde Lüdersdorf
Herrn Bürgermeister Rooks

0-2442 Lüdersdorf

Wir sind für Sie da
Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 16.30
und Freitag von 8.00 bis 14.30 Uhr

Abt. 8
Herr Benecken
Tel.: 0431/6890328
5.4.93 op

Entwicklungsmaßnahme Herrnburg-Nord
- Treuhändervertrag -

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Rooks,

die Änderung des Entwicklungsbereiches macht eine Ergänzung des Treuhändervertrages erforderlich, da sich der Vertrag auf das Gebiet Herrnburg-Süd bezieht.

Als Anlage übersenden wir Ihnen einen Lageplan mit Einzeichnung des Entwicklungsgebietes Herrnburg-Nord mit der Bitte, diesen zum Treuhändervertrag vom 29.8.91 auszutauschen.

Mit freundlichem Gruß

WOB AU Schleswig-Holstein
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Anlage

WOB AU Schleswig-Holstein
Wohnungs- und Städtebau-
gesellschaft mbH
Theodor-Heuss-Ring 49
2300 Kiel 1
Postfach 4569
Telefon 0431/6890-0
Telefax 0431/6890-229

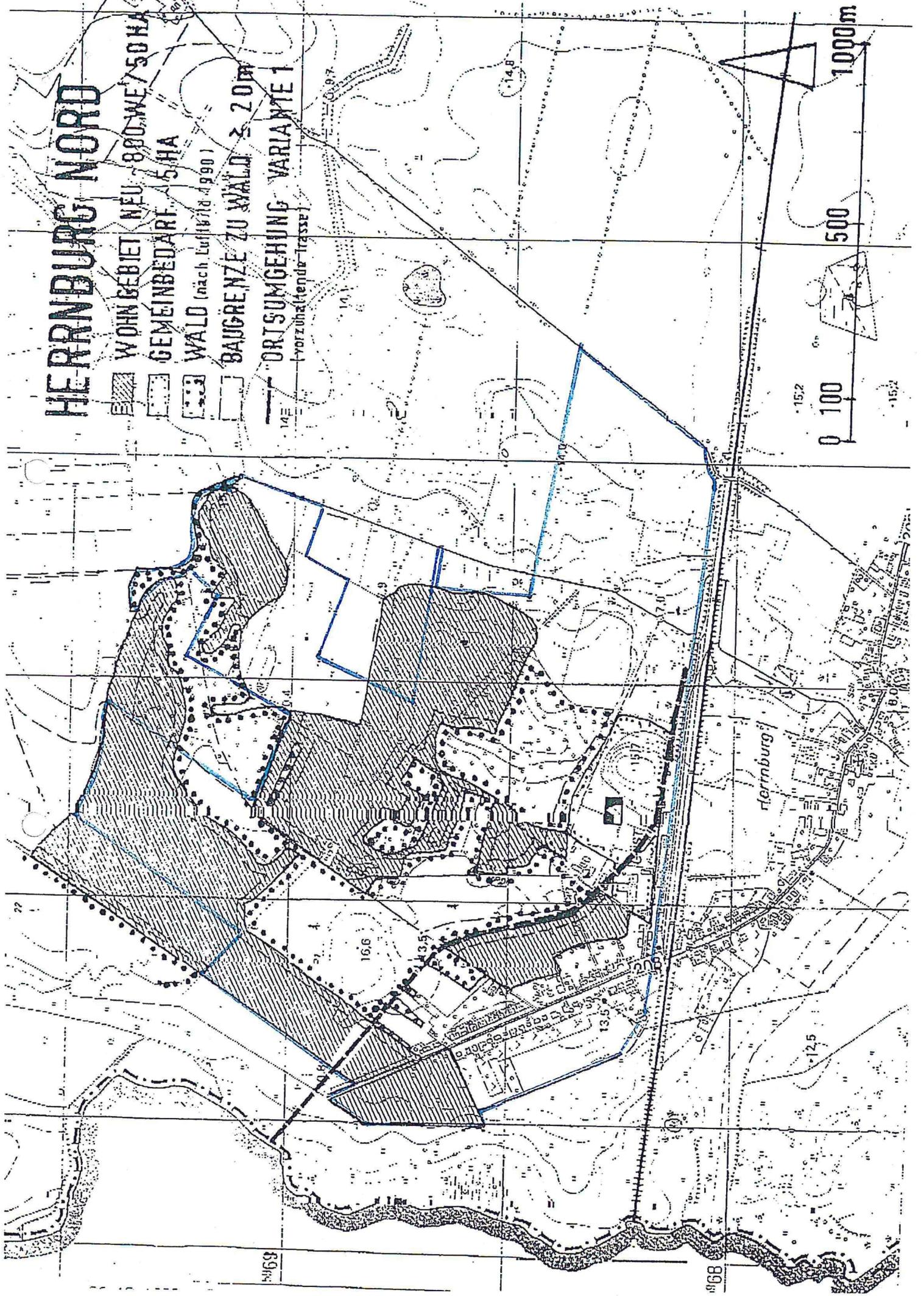
Aufsichtsratsvorsitzender:
Staatssekretär Dr. Ekkehard Wienholtz
Geschäftsführer: Gerd Münchow
Eingetragen: Amtsgericht Kiel,
Handelsregister Nr. 110

Büro Schwerin
Werderstraße 99/101, 0-2700 Schwerin
Telefon 0385/8105-60
Telefax 0385/8105-67
Büro Rostock
Amberg 12, 0-2500 Rostock
Telefon 0381/454362, 455161
Telefax 0381/455161

Landesbank Kiel	Konto 0053005000	BLZ 21050000
Bank für Gemeinwirtschaft, Kiel	Konto 10519991	BLZ 21010111
Commerzbank AG, Kiel	Konto 7103005	BLZ 21040010
Deutsche Bank AG, Kiel	Konto 0587600	BLZ 21070020
Dresdner Bank AG, Kiel	Konto 1284952	BLZ 21080050
Vereins- und Westbank AG	Konto 23/54066	BLZ 21030000
Postgiroamt Hamburg	Konto 78800-203	BLZ 20010020

HERRNBURG NORD

- WOHN GEBIET NEU 800 WE/50 HA
- GEMEINBEDARF 15 HA
- WALD (nach Luftbild 1990)
- BAUGRENZE ZU WALD $\geq 20M$
- ORTSUMGEHUNG VARIANTE 1 (vorzunehmende Trasse)



ENTWICKLUNGSTRÄGERVERTRAG

über die Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen

Zwischen der

Gemeinde Lüdersdorf

- im folgenden "Gemeinde" genannt -

und

der WOBAU Schleswig-Holstein
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
Theodor-Heuss-Ring 49, 2300 Kiel 1

- im folgenden "Entwicklungsträger" genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Auftrag an den Entwicklungsträger

- (1) In dem im beigefügten Lageplan dargestellten Gebiet sollen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als Gesamtmaßnahme im Sinne des BauGB und BauGB-Maßnahmen G durchgeführt werden. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Vertrages.
- (2) Die Gemeinde beauftragt den Entwicklungsträger gemäß § 167 BauGB mit der Vorbereitung und Durchführung dieser städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB entsprechend den von der Gemeindevertretung beschlossenen städtebaulichen Planungen.
- (3) Der Entwicklungsträger erhält für seine Leistungen von der Gemeinde eine angemessene Vergütung.

§ 2

Leistungen des Entwicklungsträgers

- (1) Dem Entwicklungsträger obliegen innerhalb des zur Verfügung stehenden Finanzierungsrahmens die eigenverantwortliche Durchführung folgender Aufgaben, sobald und soweit deren Erledigung erforderlich wird:
1. Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 6 BauGB Maßnahmen G (mit Ausnahme der Erarbeitung der städtebaulichen Planung), Verhandlungen mit den beteiligten Behörden sowie Öffentlichkeitsarbeit.
 2. Beratung bei der Erarbeitung und Fortschreibung der städtebaulichen Planungen sowie Vorbereitung hoheitlicher Maßnahmen der Gemeinde, die der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dienen.
 3. Erwerb, Tausch und Verkauf von Grundstücken und Grundstücksrechten, soweit dies zur Durchführung der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung erforderlich ist.
 4. Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen gemäß §§ 147 und 148 BauGB, die in der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung vorgesehen sind.
 5. Bewirtschaftung und Verwaltung des Treuhandvermögens gemäß § 167 Abs. (3) BauGB in Verbindung mit § 159 bis 161 BauGB sowie § 7 BauGB-Maßnahmen G.
 6. Aufstellung und Fortschreibung der Kosten und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB, Vorbereitung von Anträgen zum Förderungsprogramm.
 7. Erstellung von Abrechnungen und jährlichen Zwischenabrechnungen, die dem Landesbauförderungsamt zuzuleiten sind.
- (2) Der Entwicklungsträger hat die Gemeinde im übrigen bei der Vorbereitung und der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu beraten und zu unterstützen sowie in Einzelfällen nach Abstimmung Maßnahmen durchzuführen, die nicht in § 2 Absatz 1 dieses Vertrages genannt sind.

§ 3

Treuhandvermögen und Finanzierung

- (1) Der Entwicklungsträger stellt mit Zustimmung der Gemeinde aufgrund der städtebaulichen Planung bis zum 31.12. eines jeden Jahres ein Programm auf über die im folgenden Jahr zu treffenden Maßnahmen, die zu erwartenden Kosten und die Finanzierungsmittel. Als Finanzierungsmittel sollen hierbei nur Mittel vorgesehen werden, die im Treuhandvermögen vorhanden oder im kommenden Jahr mit hinreichender Sicherheit zu erwarten sind. Mittel der Gemeinde können sicher erwartet werden, wenn sie als eigene Mittel in deren Haushalt vorgesehen oder als Förderungsmittel bewilligt sind.
- (2) Der Entwicklungsträger unterrichtet die Gemeinde unter Angabe der Fälligkeitstermine rechtzeitig über die für die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Rahmen des Maßnahmenprogramms jeweils benötigten Mittel. Er ruft jeweils auf dieser Grundlage die Förderungsmittel des Bundes und des Landes ab. Die Gemeinde stellt gleichzeitig, spätestens zum Zeitpunkt der zu leistenden Ausgabe ihren eigenen Finanzierungsanteil dem Sanierungsträger auf dem Treuhandkonto zur Verfügung.
- (3) Der Entwicklungsträger darf Verpflichtungen nur insoweit eingehen, als die erforderlichen Mittel bei Fälligkeit zur Verfügung stehen und das Maßnahmenprogramm eingehalten wird.
- (4) Der Entwicklungsträger darf die notwendigen Mittel auf dem Kapitalmarkt zu Lasten des Treuhandvermögens nur zwischenfinanzieren, soweit die Gemeinde zugestimmt und er nachgewiesen hat, daß die erforderlichen Genehmigungen vorliegen.
- (5) Der Entwicklungsträger wird das Treuhandvermögen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Geschäftsführung unter Berücksichtigung des Zweckes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen von seinem sonstigen Vermögen getrennt verwalten.
- (6) Der Entwicklungsträger ist verpflichtet, der Gemeinde jederzeit Auskunft über den Stand des Treuhandvermögens zu geben.

§ 4

Allgemeine Pflichten und Rechte des Entwicklungsträgers

- (1) Der Entwicklungsträger erfüllt die ihm übertragenen Aufgaben gemäß § 167 BauGB im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder. Er führt folgenden, das Treuhandverhältnis kennzeichnenden Zusatz:
"...als treuhänderischer Entwicklungsträger der Gemeinde Lüdersdorf..."
- (2) Der Entwicklungsträger führt die ihm übertragenen Aufgaben selbständig durch. Er ist jedoch gemäß § 167 BauGB an Weisungen der Gemeinde gebunden. Zur Erteilung von Weisungen ist ausschließlich der Bürgermeister berechtigt. Bei unterschiedlichen Auffassungen zwischen der Gemeinde und dem Entwicklungsträger über die Rechtmäßigkeit von einzelnen Weisungen ist der Innenminister (II 7) zu beteiligen.
- (3) Der Entwicklungsträger darf im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nur mit Zustimmung der Gemeinde für Rechnung Dritter oder auf eigene Rechnung tätig werden.
- (4) Der Entwicklungsträger darf ihm übertragene Aufgaben im Sinne des § 2 dieses Vertrages auf Dritte zur selbständigen Erledigung nur mit Zustimmung der Gemeinde übertragen. Dabei hat er zu prüfen, ob der Dritte der Bestätigung durch den Innenminister bedarf. Nicht treuhänderische Einzelaufgaben wie Gutachten oder Planung für Vorhaben darf er bis zu einem Betrag von DM 2.000,-- je Auftrag jederzeit auf Dritte übertragen.
- (5) Der Entwicklungsträger darf während der Dauer dieses Vertrages und bis zu zwei Jahren danach im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte nicht auf eigene Rechnung erwerben, es sei denn, daß die Gemeinde vorher schriftlich zugestimmt hat.
- (6) Der Entwicklungsträger verpflichtet sich, sich neben der nach § 158 Abs. 1 Nr. 3 BauGB erforderlichen Prüfung seiner Geschäftstätigkeit zusätzlich einer Prüfung über die Einhaltung der Vorschriften des Baugesetzbuches und BauGB-Maßnahmen einschließlich der dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften sowie des mit der Gemeinde abgeschlossenen Trägervertrages zu unterziehen. Die vollständigen und testierten Prüfungsberichte sind der Gemeinde und der für die Bestätigung von Entwicklungsträgern zuständigen Behörde (Innenminister Abt. II 7) unverzüglich vorzulegen.

§ 5

Pflichten der Gemeinde

- (1) Die Gemeinde wird den Entwicklungsträger bei der Durchführung der städtebaulichen Entwicklung unterstützen und die nach geltendem Recht notwendigen rechtlichen und planerischen Voraussetzungen schaffen.
- (2) Die Gemeinde wird den Entwicklungsträger über alle Planungsabsichten rechtzeitig unterrichten und ihm alle bei ihr vorhandenen und für die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen erforderlichen Unterlagen überlassen bzw. zur Auswertung zur Verfügung stellen.
- (3) Die Gemeinde wird den Entwicklungsträger zu allen im Auftragsbereich vorkommenden genehmigungspflichtigen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen z. B. im Sinne des § 144 BauGB sowie zu Bauvoranfragen und zu Bauanträgen hören.
- (4) Die Gemeinde wird ihre im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gelegenen Grundstücke entsprechend der Nummer D 4 StBauFR dem Treuhandvermögen zur Verfügung stellen. Die für eigene Zwecke der Gemeinde nicht benötigten Grundstücksteile sind für die Entwicklung verfügbar.

§ 6

Vergütung

- (1) Der Entwicklungsträger erhält für seine nach § 2 dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen eine seinen Unternehmensaufwand deckende Vergütung.
- (2) Der Unternehmensaufwand setzt sich zusammen aus den Personalkosten der mit den in § 2 genannten Aufgaben unmittelbar befaßten Fachkräfte einschließlich eines Zuschlages für die mittelbar tätigen Mitarbeiter (z. B. Schreibkräfte), den Gemeinkosten und den Reisekosten.
- (3) Die Vertragspartner vereinbaren zur Deckung des Unternehmensaufwandes einen Unternehmensstundensatz von 98,-- DM.

Dieser Satz umfaßt den gesamten Unternehmensaufwand im Sinne des Absatzes 2 einschließlich aller dort genannten Positionen. Hinzu kommt die gesetzlich vorgeschriebene Mehrwertsteuer.

- (4) Der Entwicklungsträger ist berechtigt, eine Anpassung des in Absatz 3 genannten Unternehmensstundensatzes bei Änderung des BAT um den Prozentsatz zu verlangen, um den das Gehalt eines Angestellten der VergGr. IV a BAT (Endstufe) steigt. Der angepaßte Unternehmensstundensatz gilt von dem Kalenderjahr an, in dem die Änderung des BAT erfolgt. Eine Anpassung ist erst im Jahre 1992 möglich.
- (5) Die Gemeinde unterrichtet den Entwicklungsträger zum Jahresbeginn darüber, welche Leistungen sie von ihm aufgrund ihrer städtebaulichen Planung erwartet. Der Entwicklungsträger teilt der Gemeinde daraufhin die schätzungsweise erforderliche Stundenzahl für das Jahr mit.
- (6) Der Entwicklungsträger ist berechtigt, aus der zu erwartenden Vergütung Abschläge von 25 v. H. zum Quartalsende nach Abstimmung mit der Gemeinde aus dem Treuhandkonto zu entnehmen. Die Abrechnung der jährlichen Vergütung erfolgt zum Jahresende.

§ 7

Haftung und Verjährung

- (1) Der Entwicklungsträger haftet der Gemeinde gegenüber bei der Erfüllung der nach diesem Vertrag übernommenen Leistungen nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).
- (2) Ansprüche der Gemeinde gegenüber dem Entwicklungsträger verjähren in 5 Jahren. Der Entwicklungsträger ist berechtigt, der Gemeinde die Durchführung in sich geschlossener Teilleistungen anzuzeigen. Macht er hiervon Gebrauch, beginnt für Ansprüche aus dieser Teilleistung die Verjährungsfrist mit dem Zugang der Anzeige, sofern die Gemeinde nicht unter Angabe von Gründen schriftlich widerspricht. Im übrigen beginnt die Verjährungsfrist mit Beendigung dieses Vertrages.

§ 8

Pflichten bei Beendigung/Kündigung dieses Vertrages

- (1) Im Falle einer nach § 159 Abs. 2 Satz 3 BauGB ausgesprochenen Kündigung hat der Entwicklungsträger der Gemeinde unverzüglich einen Bericht über die bis zum Zeitpunkt der Kündigung von ihm durchgeführten Aufgaben und den Stand der Maßnahme zu übersenden.
- (2) Wichtige Gründe sind:
 - a) Widerruf der Bestätigung als Entwicklungsträger
 - b) Eröffnung des Konkurs- oder Vergleichsverfahrens über das Vermögen des Entwicklungsträgers
 - c) Angabe der Absicht zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch die Gemeinde oder bei der Aufhebung des förmlich fest gelegten Bereiches der Gesamtmaßnahme.
- (3) Innerhalb von 6 Monaten nach Beendigung aller dem Entwicklungsträger im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme übertragenen Aufgaben nach § 2 infolge Erfüllung des Auftrages oder Kündigung hat der Entwicklungsträger über das Treuhandvermögen Rechnung zu legen. Er hat der Gemeinde gegen schriftliche Bestätigung die von ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie sonstige für sie zweckdienliche Materialien zu übergeben, die bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angefallen sind. Der Entwicklungsträger hat das Erlangte an die Gemeinde herauszugeben und ihr insbesondere nicht verbrauchte Finanzierungsmittel auszuführen. Unveräußert gebliebene Grundstücke hat der Entwicklungsträger entweder an die Gemeinde oder an von dieser zu benennende Dritte zu übertragen.
- (4) Die Gemeinde hat den Entwicklungsträger von allen Verpflichtungen freizustellen, die dieser zur Erfüllung dieses Vertrages eingegangen ist.
- (5) Wird der Vertrag aus von der Gemeinde zu vertretenden Gründen gekündigt, so erhält der Entwicklungsträger volle Vergütung für die bisher erbrachten Leistungen und zusätzlich einmalig einen Betrag in der Höhe, wie er dem Entwicklungsträger im Rahmen der von ihm nach § 2 zu erbringenden Leistungen in den vergangenen 6 Monaten vor der Kündigung gezahlt worden ist bzw. zusteht, abzüglich ersparter Aufwendungen.
- (6) Wird der Vertrag aus von dem Entwicklungsträger zu vertretenden Gründen gekündigt, so erhält dieser nur insoweit eine Vergütung, als die erbrachten Leistungen von der Gemeinde verwertet werden können.
- (7) Wird der Vertrag aus von keiner Vertragspartei zu vertretenden Gründen gekündigt, so erhält der Entwicklungsträger volle Vergütung für die bisher erbrachten Leistungen.

§ 9

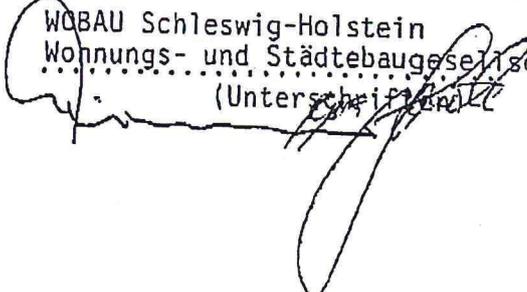
Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

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

Lüdersdorf, den 29. 8. 1991.....

.....

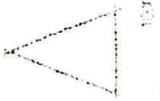
.....
(Unterschriften)

.....
WOB AU Schleswig-Holstein
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft
(Unterschriften) mbH


STÄDT. ENTWICKLUNGSBEREICH
HERRNBURG SÜD
UND ANPASSUNGSGEBIET

GEM. BESCHLUSS VOM 6. 5. 91

-  ENTWICKLUNGSBEREICH
-  ANPASSUNGSGEBIET





Entwicklungsgesellschaft mbH

Vereinbarung

Zwischen der

Gemeinde Lüdersdorf

über das
Amt Schönberger Land
Dassower Straße 4
23923 Schönberg

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Prof. Dr. Erhard Huzel

- nachfolgend „Gemeinde“ genannt -

und der

EGS
Entwicklungsgesellschaft mbH
Bertha-von-Suttner-Straße 5
190161 Schwerin

vertreten durch die Geschäftsführer
Herrn Volker Bruns und
Herrn Robert Erdmann,

- nachfolgend „EGS“ genannt -

wird folgende **Nachtragsvereinbarung** zum Entwicklungsträgervertrag vom 29.08.1991 in der Fassung vom 26.08.2003/15.09.2003 abgeschlossen:



Entwicklungsgesellschaft mbH

Präambel

Zwischen der Gemeinde und der WOB AU Schleswig-Holstein wurde am 29.08.1991 ein Entwicklungsträgervertrag geschlossen, der mit Vereinbarung vom 26.08.2003/15.09.2003 auf die EGS Entwicklungsgesellschaft mbH nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes (UmwG) übergeleitet worden ist.

§ 1

Auf der Grundlage der vorangegangenen Verhandlungen zwischen Gemeinde und EGS soll die Gesamtmaßnahme Lüdersdorf „Herrnburg“ ~~voraussichtlich~~ bis zum 31.12.2015 beendet und 2016 abgerechnet werden. Die bis zu diesem Zeitpunkt noch von der EGS zu erbringenden Leistungen basieren auf der Grundlage des Entwicklungsträgervertrages vom 29.08.1991. Sollten sich den Jahren 2014 und 2015 die Rahmenbedingungen der Leistungen für die EGS deutlich verändern, verpflichten sich beide Vertragsparteien zu einer Aktualisierung des Vertrages.

§ 2

Abweichend von § 6 des Entwicklungsträgervertrages wird für die Jahre 2014 und 2015 statt einer den Unternehmensstundensatz deckenden Vergütung auf Stundenbasis einvernehmlich eine pauschale Vergütung vereinbart.

Die EGS erhält für ihre Leistungen eine pauschale Vergütung von jeweils 40.000,00 EUR (brutto) für die Jahre 2014 und 2015. Für das Jahr 2016, in dem die Schlussrechnung der Gesamtmaßnahme durchgeführt werden soll, erhält die EGS eine Vergütung auf Stundenbasis. Der Stundensatz bemisst sich nach dem angepassten Unternehmensstundensatz der EGS aus dem Vertrag vom 29.08.1991.

Die EGS ist berechtigt, zum Quartalsende die Rechnung zu stellen.

Darüber hinaus erhält die EGS je Verkaufsvorgang von Grundstücken aus dem Treuhandvermögen der Gesamtmaßnahme Lüdersdorf „Herrnburg“ einen Betrag in Höhe von 2.000,00 EUR (brutto).

Das Honorar wird nach Abschluss des Notarvertrages und Zugang einer entsprechenden Rechnung zur Zahlung fällig.



EGS

Entwicklungsgesellschaft mbH

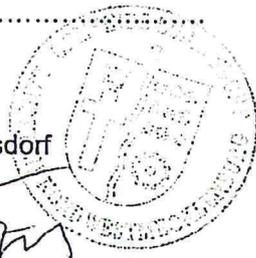
§ 3

Mit Unterschrift unter diese Nachtragsvereinbarung erkennt die Gemeinde die von der EGS erbrachten Leistungen als vertragsgemäß erbracht sowie sämtliche Honoraransprüche der EGS aus dem Jahr 2013 an.

Die übrigen Regelungen des Entwicklungsträgervertrages vom 29.08.1991 bleiben von diesem Nachtrag unberührt.

Lüdersdorf 12.03.2014
.....
Ort, Datum

Gemeinde Lüdersdorf



Schwerin 12.03.2014
.....
Ort, Datum

EGS
Entwicklungsgesellschaft mbH

Erdmann

Lehmann-Kraekel