

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Gemeinde **Twist, Flensbergstraße 7, 49767 Twist**
vertreten durch den Bürgermeister, **Ernst Schmitz**

- nachstehend **Gemeinde** genannt -

und

der **Niedersächsischen Landgesellschaft mbH**, Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes, Arndtstraße 19, 30167 Hannover,
vertreten durch die Geschäftsführung,
USt-IdNr. DE 115671096

- nachstehend **NLG** genannt -

Präambel

- (1) Die Gemeinde beabsichtigt, im Ortsteil **Twist-Bült** für den in der Anlage 1 rot umrandeten Bereich - nachstehend **Vertragsgebiet** genannt - städtebauliche Maßnahmen durchzuführen. Anlage 1 ist Bestandteil dieses Vertrages.
- (2) Zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes.
- (3) Der Rat der Gemeinde beabsichtigt für diesen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beschließen. Die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen im Vertragsgebiet soll durch die NLG erfolgen.
- (4) Werden für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend der Eingriffsregelung nach Abschnitt 3 (§§ 18 ff.) BNatschG bzw. § 1a Abs. 3 BauGB zusätzlich Grundstücke benötigt, gehören diese ebenfalls zum Vertragsgebiet.
- (5) Die NLG beabsichtigt, die zum Vertragsgebiet gehörenden Flächen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu erwerben und als Baugrundstücke zu verkaufen.

Als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen wird die NLG bei dem Verkauf die planungsbedingten Wertzuwächse bei den Baugrundstücken nur nach folgender Maßgabe realisieren:

- a) Abdeckung der an Dritte gezahlten Beträge für den Erwerb, die Baureifmachung und die Veräußerung der Grundstücke in der entstandenen Höhe (wie z. B. Kaufpreis, Erschließungskosten, Steuern, Kosten der Grundbuchblattanlegung, Vermessung des Vertragsgebiets),

- b) 3 v. H. des Ankaufpreises der im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücke und
- c) 4 v. H. des Verkaufspreises des erschlossenen Nettobaulandes.

Der unter Abs. 5 c) genannte Prozentsatz gilt auch für den Gegenwert von Ablöse- und Entschädigungsvereinbarungen, die die NLG mit Ablöseverpflichteten bzw. Entschädigungsberechtigten abschließt.

Falls ein Käufer vom Kaufvertrag zurücktritt, steht der NLG die vom Käufer zu zahlende Rücktrittsgebühr ohne Anrechnung auf das Verfahren als pauschalierter Schadensersatz zu.

Die NLG teilt der Gemeinde die Höhe der Verkaufspreise mit.

Dies vorausgeschickt, schließen die oben genannten Vertragsparteien nachstehenden städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB:

§ 1 Leistungen der NLG

- (1) Die NLG erarbeitet für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Leistungsphasen 1 bis 3 gemäß § 18 HOAI).
- (2) Die NLG erarbeitet für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich einen Bebauungsplan (Leistungsphasen 1 bis 3 gemäß § 19 HOAI).
- (3) Die folgenden Leistungen der NLG sind optional:
 - a) Fachbeitrag „Natur und Landschaft“ mit Umweltprüfung, Umweltbericht, Bearbeitung der Eingriffsregelung, grünplanerische Festsetzungen zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan, eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) bzw. eine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Erstellung eines Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan werden die Leistungsphasen 1 bis 4 gemäß §§ 24 sowie Anlage 5 zu § 24 Abs. 2 HOAI, Leistungsbild Grünordnungsplan, zugrunde gelegt.

- b) So genannte Besondere Leistungen gemäß § 3 Abs. 3 HOAI in Verbindung mit den Anlagen zur HOAI bzw. Leistungen nach § 4b BauGB („Einschaltung eines Dritten“).
- c) Weitere Fachgutachten wie Emissionsgutachten, Bodengutachten, Feinstaubgutachten, u.s.w.

Der NLG steht es frei, diese Leistungen, soweit sie erforderlich werden, ganz oder zum Teil auf Dritte zu übertragen.

- (4) Die NLG führt die Maßnahmen aus der Eingriffsregelung durch.
- (5) Die NLG übernimmt die Projektsteuerung der vorgenannten städtebaulichen Maßnahmen. Zur Projektsteuerung gehört auch die Beschaffung der notwendigen Finanzierungsmittel sowie das Finanzmanagement. Das Finanzmanagement umfasst die Verhandlungen mit den Banken, die Abwicklung des Vertragswesens, die Finanzmittelsteuerung und die saldobezogene Zinsberechnung.

Die Gemeinde behält die Planungshoheit für die Einleitung und Durchführung der entsprechenden Bauleitplanung.

§ 2 Finanzierung

- (1) Die NLG stellt die Finanzierung der Gesamtmaßnahme durch Aufnahme eines projektbezogenen Darlehens sicher. Die NLG nimmt das Darlehen auf, sobald die Gemeinde eine entsprechende Bürgschaft an die NLG übermittelt hat. Die Übernahme der Bürgschaft durch die Gemeinde dient allein dem finanziellen Vorteil der Gemeinde. Die Bürgschaftshöhe beläuft sich dabei mindestens in Höhe der Spitzenfinanzierung, die sich aus der Gesamtmaßnahme ergibt. Hierzu legt die NLG einen detaillierten Finanzierungsplan vor.
- (2) Sollte zu Beginn der städtebaulichen Maßnahmen noch keine Bürgschaft der Gemeinde vorliegen, wird die NLG bis zur Hergabe der Bürgschaft das Verfahrenskonto nach § 4 Abs. (6) Buchstabe c) belasten.

§ 3 Erschließung des Vertragsgebietes

Die Gemeinde überträgt gleichzeitig der NLG gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Erschließung des Vertragsgebietes. Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen werden in einem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

§ 4 Vergütungen

Bei der Berechnung der Verkaufspreise berücksichtigt die NLG die von ihr erbrachten Leistungen nach folgenden Maßgaben:

- (1) Verpachtung der Flächen
Die NLG übernimmt - soweit erforderlich und möglich - für die im Rahmen dieses Vertrages erworbenen Flächen die Verpachtungsverwaltung. Die NLG erhält hierfür jährlich 30 % der vereinbarten jährlichen Nutzungsentschädigung, mindestens jedoch 20,- EUR pro Hektar und Jahr.
- (2) Änderung des Flächennutzungsplanes
Gemäß beigefügten geschätzten Stundenaufwand (s. Anlage 2) wird das Honorar für die Änderung des Flächennutzungsplanes pauschal mit einem Betrag von 4.478,50 Euro netto vereinbart. Die Verfahrensbelastung erfolgt zu 60 % mit Fertigstellung des Vorentwurfs und zu 40 % mit Satzungsbeschluss.
- (3) Erstellung des Bebauungsplanes
Gemäß beigefügter Punktbewertung (siehe Anlage 3) richtet sich das Honorar für die Erarbeitung des Bebauungsplanes nach der zum Zeitpunkt der Planung (Ausführung) gültigen HOAI (§ 21 der z.Zt. gültigen HOAI), Honorarzone II **Mindestsatz**, zzgl. einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 6 % des Nettohonorars.
Die Verfahrensbelastung erfolgt zu 60 % mit Fertigstellung des Vorentwurfs und zu 40 % mit Satzungsbeschluss.
- (4) Bedient sich die NLG bei den Leistungen gem. § 1 Nr. 3 Dritter, orientiert sich das Honorar am Nettorechnungsbetrag zuzüglich einer Aufwandspauschale in Höhe von 7 % vom Nettorechnungsbetrag.

Ansonsten wird das Honorar aufwandsbezogen berechnet auf Basis eines Stundensatzes in Höhe von

für den Projektleiter **65,00 € netto/h**
für den Projektmitarbeiter **55,00 € netto/h**
für den Projektassistenten **45,00 € netto/h**

zzgl. einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 6 % des Nettohonorars.

Das Honorar für die Erstellung des Grünordnungsplanes orientiert sich an der zum Zeitpunkt der Planung (Ausführung) gültigen HOAI (nach der z.Zt. gültigen HOAI §§ 24, 29,) Honorarzone II **Mindestsatz**.

Die Verfahrensbelastung erfolgt zu 60 % mit Fertigstellung des Vorentwurfs und zu 40 % mit Satzungsbeschluss.

- (5) Tiefbautechnische Leistungen nach dem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag
Gemäß beigefügter Punktebewertung (siehe Anlage 4) richtet sich das Honorar für die tiefbautechnischen Leistungen nach der zum Zeitpunkt der Planung (Ausführung) gültigen HOAI für die Ingenieurbauwerke (§ 44 der z.Zt. gültigen HOAI) nach Honorarzone II, Mittelsatz und für die Verkehrsanlagen (§ 48 der z.Zt. gültigen HOAI) nach Honorarzone II, Mittelsatz. Die örtliche Bauüberwachung wird mit 2,6 % der jeweils anrechenbaren Kosten und die Koordinierung der Versorgungsträger mit 0,6 % der anrechenbaren Gesamtherstellungskosten berücksichtigt. Das Honorar für Leistungen bei Freianlagen (§ 40 der z.Zt. gültigen HOAI) ergibt sich gemäß der Punktebewertung in Anlage 5 nach Honorarzone II, Mindestsatz. Zuzüglich wird eine Nebenkostenpauschale in Höhe von 6 % des Nettohonorars und ein Honorar für die Projektsteuerung (Grundlage für die Berechnung sind die Prozentsätze gemäß § 8 Abs. 3 der II. Berechnungsverordnung) berechnet.
- (6) Finanzierung der Aufwendungen
Sämtliche Aufwendungen, die zur Erfüllung dieses Vertrages und des Erschließungsvertrages erforderlich sind, werden durch die NLG finanziert.
- a) Für die Finanzierung erhält die NLG jährlich Zinsen in Höhe des jeweils gültigen 6-Monats-Euribor. Grundlage für die Zinsberechnung ist jeweils der 6-Monats-Euribor, der zum Quartalsbeginn gültig ist. Zusätzlich erhält die NLG für das Finanzmanagement eine Finanzmanagementgebühr in Höhe von jährlich 1,5 v. H. Die hier vereinbarte Finanzmanagementgebühr steht unter dem Vorbehalt der Absicherung der Finanzierung durch eine Bankbürgschaft gemäß § 2 dieser Vereinbarung. Die NLG berechnet die Zinsen und die Finanzmanagementgebühr auf den jeweiligen Verfahrenssaldo, der entsprechend § 5 Abs. 2 dieses Vertrages ermittelt wird. Die Zinsen und die Finanzmanagementgebühr werden zum 31.12. eines jeden Jahres fällig gestellt und die Verfahrenskonten entsprechend belastet.
- b) Falls die NLG Festdarlehen aufnimmt, belastet die NLG das Verfahrenskonto mit den tatsächlichen Zinsen, die sich aus den aufgenommenen Darlehen ergeben, zuzüglich einer Finanzmanagementgebühr für die NLG in Höhe von 0,5 v. H.
- c) Falls sich trotz der Aufnahme der projektbezogenen Finanzierungsmittel gemäß § 2 ein zusätzlicher Vorfinanzierungssaldo ergibt, der durch die von der Gemeinde übernommene Bürgschaft nicht abgesichert ist oder eine Bürgschaft zu Beginn der städtebaulichen Maßnahmen noch nicht übergeben wurde, berechnet die NLG jährlich Zinsen in Höhe von 2 Prozentpunkten über dem jeweils gültigen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, mindestens aber in Höhe von 5 v. H. Die NLG berechnet die Zinsen auf den jeweiligen Vorfinanzierungssaldo, der nicht durch eine Bürgschaft abgedeckt ist. Die Zinsen werden zum 31.12. eines jeden Jahres fällig gestellt und das Verfahrenskonto entsprechend belastet.
- Übermittelt die Gemeinde der NLG eine zusätzliche Bürgschaft zur Absicherung der zusätzlich benötigten Finanzierungsmittel, erfolgt die Berechnung der Zinsen nach Eingang der zusätzlichen Bürgschaft bei der NLG entsprechend Abs. 6 a).
- Für den Fall dass die Gemeinde der NLG erstmals nach Beginn der städtebaulichen Maßnahmen eine Bürgschaft übermittelt, erfolgt die Berechnung der Zinsen nach Eingang dieser Bürgschaft bei der NLG entsprechend Abs. 6 a).
- (7) Auf die Vergütungen gem. Abs. 1 - 5, 6 a, 6 b und die in der Präambel Abs. 5 genannten Faktoren wird zusätzlich die gesetzlich geschuldete Umsatzsteuer erhoben.

§ 5 Verfahrenssaldo

- (1) Nach der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des Erschließungsvertrages und dem Verkauf der Baugrundstücke, spätestens jedoch zum **31.12.2022**, rechnet die NLG ab. Die NLG erstellt dabei während der Vertragslaufzeit mindestens einmal jährlich eine Abrechnung und übermittelt diese der Gemeinde.
- (2) Der Verfahrenssaldo ist die Differenz aus den Verfahrenseinnahmen und den Verfahrenskosten. Verfahrenseinnahmen sind alle im Rahmen des Verfahrens erzielten Einnahmen (z. B. Mitteleinzahlungen der Gemeinde, Verkaufserlöse nach § 6 dieses Vertrages). Zu den Verfahrenskosten zählen alle zur Erfüllung dieses Vertrages sowie des Erschließungsvertrages erforderlichen Aufwendungen, die Vergütungen gem. § 4 dieses Vertrages und die der NLG zugestandenem Bodenwertabschöpfungen (§ 6 Abs. 2 dieses Vertrages), die den Verfahrenskonten bei Zahlung der Beträge bzw. 1 Monat nach notarieller Beurkundung des jeweiligen Kaufvertrages belastet werden.
- (3) Ergibt sich zu dem in Absatz (1) genannten Zeitpunkt ein positiver Verfahrenssaldo, wird dieser von der NLG der Gemeinde für sonstige städtebauliche Maßnahmen, Anlagen und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit dem Baugebiet stehen, zur Verfügung gestellt.

Der positive Saldo ist innerhalb von 2 Monaten nach Bekanntgabe der Abrechnung auszugleichen.

- (4) Sollte zu dem in Absatz (1) genannten Zeitpunkt ein negativer Verfahrenssaldo bestehen, so erstattet die Gemeinde diesen Betrag der NLG.

Der negative Saldo ist innerhalb von 2 Monaten nach Bekanntgabe der Abrechnung auszugleichen.

§ 6 Verkaufserlöse

- (1) Die NLG kalkuliert den Verkaufserlös unter Berücksichtigung sämtlicher zur Erfüllung dieses Vertrages sowie des Erschließungsvertrages erforderlichen Aufwendungen und Vergütungen für ihre Leistungen nach § 4 dieses Vertrages.
- (2) Des Weiteren sind die in der Präambel Abs. 5 genannten Faktoren in die Ermittlung des Verkaufserlöses einzubeziehen.

§ 7 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- Punktbewertung für die Änderung des Flächennutzungsplanes
- Punktbewertung für den Bebauungsplan (Anlage 2)
- Punktbewertung für die Planung von Verkehrsanlagen (Anlage 3)
- Punktbewertung für die Planung von Ingenieurbauwerken (Anlage 4)
- Punktbewertung zur Planung von Freianlagen (Anlage 5)

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Aus Beweisgründen ist für Vertragsänderungen und Ergänzungen die Schriftform zu wählen. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in dem Ver-

trag eine Lücke herausstellen, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Die unwirksame oder fehlende Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem von beiden Vertragsteilen bei Vertragsabschluss wirtschaftlich Gewollten in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

(2) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt; die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.

§ 9 Rechtswirksamkeit des Vertrages

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass dieser Vertrag unter dem Genehmigungsvorbehalt der Kommunalaufsichtsbehörde steht. Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist mithin von der Zustimmung der Kommunalaufsicht abhängig. Die Gemeinde wird alles tun, damit die erforderliche Zustimmung zeitnah vorliegt. Die Gemeinde übermittelt der NLG die entsprechende Zustimmung.

Twist, 07. Juli 2017

Gemeinde Twist
Der Bürgermeister

i. V.

Bürgermeister



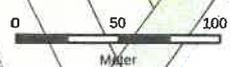
Hannover, 27.07.2017

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Niedersächsische Landgesellschaft
mit beschränkter Haftung
Arndtstr. 19 · 30167 Hannover

R 369596

H 5833991



Titel			
Baugebiet Twist-Bült Anlage 1			
Inhalt			
Beschreibung			
Bearbeiter		Datum	Maßstab
		06.07.2017	1:2500

H 5833974

R 368994