

# Quartiersvereinbarung WK I Wolfen-Nord

Zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, vertreten durch die Oberbürgermeisterin, Frau Wust, nachstehend Stadt genannt

und der

WBG mbH, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Reinholz

der WGW e.G., vertreten durch den Vorstand, Herrn Jaenichen und Frau Barth

der Sara Betreuungsgesellschaft mbH, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Ramsch

der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen mbH, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Winkelmann

dem Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“, vertreten durch die Geschäftsführerin, Frau Köckeritz

sowie der EWN mbH, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Rupprecht,

als gleichberechtigte Vertragspartner, wird nachfolgender Rahmenvertrag mit Anlagen verabredet:

## Präambel

Der Stadtteil Wolfen-Nord ist in der aktuellen Phase des Stadtumbaus ein prioritäres Gebiet für Abriss-, Umbau- und Aufwertungsmaßnahmen. Aufgrund des drastischen Einwohnerrückgangs standen bisher zwecks Konsolidierung der Wohnungsunternehmen Rückbaumaßnahmen von Wohngebäuden im Vordergrund. Bis zum Jahresende 2009 waren bereits 6.000 Wohneinheiten vom Markt genommen worden. Der Stadtumbau ist in Wolfen-Nord jedoch bei weitem noch nicht abgeschlossen. Alle Partner sehen das Erfordernis, den Stadtteil weiter mit hoher Priorität der weiteren Entwicklung anzupassen.

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat dieses mit seinen Beschlüssen zur 3. Fortschreibung des Leitbildes für Wolfen-Nord in 2007 sowie zum Stadtteilentwicklungskonzept für den WK 1 in 2009 bestätigt.

Mit dem vorliegenden Vertrag gemäß § 171 c BauGB werden die derzeit konkret benennbaren Maßnahmen sowie die konsensfähigen Handlungsoptionen auf der Grundlage des Stadtteilentwicklungskonzeptes zum WK I bis zum Jahre 2020 vereinbart. Die Maßnahmen leiten sich aus dem Stadtteilentwicklungskonzept ab, die alle Vertragspartner in einem gemeinsamen Verfahren entwickelt und im Konsens festgelegt haben.

Die Vertragspartner verpflichten sich zu einem koordinierten Vorgehen um:

- eine langfristige Wertschöpfung aus geleisteten oder noch zu leistenden Investitionen sicher zu stellen und eine möglichst umfassende Altschuldenentlastung zu erzielen,
- gegenüber Bewohnern und Nutzern des Wohngebietes Vertrauen durch Verbindlichkeit und Transparenz zu schaffen,
- sich der kommunalen und Landespolitik als verlässliche Partner der Stadtteilentwicklung anzubieten.

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Vertragsgebiet ist der Bereich des WK I im Stadtteil Wolfen-Nord gemäß Stadtteilentwicklungskonzept (siehe Anlage 1).
- (2) Die Vertragspartner verpflichten sich, das Vertragsgebiet in einer abgestimmten und konzertierten Art und Weise zu entwickeln und nachhaltig zukunftsfähig zu gestalten. Das Stadtteilentwicklungskonzept für das Vertragsgebiet als Leitfaden wird dem Vertrag als Anlage 2 beigelegt.
- (3) Vereinbart wird die Umsetzung der in der Anlage 3 benannten Maßnahmen durch den jeweils genannten Eigentümer.
- (4) Über die vereinbarten konkreten Maßnahmen gemäß Anlage 3 hinaus verpflichten sich die Vertragspartner zur Prüfung weiterer Vorhaben, falls die gemeinsamen Stabilisierungsbemühungen nicht zu einer dem Angebot entsprechenden Nachfrage führen sollten.
- (5) Maßnahmen der Vertragspartner, die nicht Gegenstand dieses Vertrages sind, müssen inhaltlich den Aussagen des Stadtteilentwicklungskonzeptes gemäß Anlage 2 entsprechen und aus ihnen ableitbar sein. Im Zweifelsfall treffen die Vertragspartner eine diesbezügliche bewertende Entscheidung einvernehmlich.
- (6) Jeder Vertragspartner hat das Recht zu jeder Zeit eine Abstimmungsrunde zu den Vertragsinhalten einzuberufen.

## **§ 2 Umsetzungszeitraum**

- (1) Die Vertragspartner verpflichten sich die in der Anlage 3 benannten Maßnahmen im ebenfalls dort angegebenen Zeitraum umzusetzen, sofern die Gesamtfinanzierung je Maßnahme gesichert und die Umsetzung auch aus sonstigen wirtschaftlich belegbaren Gründen nicht behindert ist.
- (2) Der Umsetzungszeitpunkt der Maßnahmen gilt vorbehaltlich der Ausreichung entsprechender Fördermittel, falls diese für die Umsetzung der Maßnahmen erforderlich sind, durch die Stadt als Antragsteller gegenüber dem Land prinzipiell befürwortet werden und beantragt wurden.
- (3) Der Umsetzungszeitpunkt der Maßnahmen der Stadt gilt vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates zu diesem Vertrag und der Mittelverfügbarkeit im kommunalen Haushalt bzw. entsprechender Fördermittelunterstützung.
- (4) Die Vertragspartner verständigen sich zur Anwendung der Experimentierklausel (Möglichkeit der teilweisen Übernahme des kommunalen Eigenanteils durch Dritte), um für die Zielerreichung wichtige Aufwertungsmaßnahmen von allgemeinem Interesse umsetzen zu können.
- (5) Die Vertragspartner vereinbaren, sich jährlich zu den Maßnahmen des Folgejahres sowie ihre Finanzierungsanteile einvernehmlich zu verständigen und diese gemeinsam festzusetzen.

## **§ 3 Durchführung**

- (1) Die Vertragspartner beauftragen mit der Umsetzung der Quartiersvereinbarung die EWN mbH.
- (2) Die Maßnahmen gemäß Anlage 3 sollen nach Bestätigung durch das Land aus einem gemeinsamen Verfügungsfonds finanziert werden, welcher durch die EWN mbH bewirtschaftet wird (Experimentierklausel).
- (3) Die Stadt verpflichtet sich, Einnahmen aus Erlösen der Verwertung von Grund- und Anlagevermögen, welche im Vertragsgebiet erzielt werden, dem Verfügungsfonds als kommunalen Eigenanteil zuzuführen. Die weiteren Vertragspartner stellen ihre Mitfinanzierungsanteile gemäß Anlage 3 zu diesem Vertrag Mittel zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme im WK I in einem jährlich festzulegenden Schlüssel zur Verfügung.
- (4) Fördermittel werden durch die Vertragspartner über die EWN mbH bei der Stadt beantragt. Diese zeichnet für die Beantragung in den entsprechenden Förderprogrammen des Landes verantwortlich.

## **§ 4 Weitere Pflichten**

- (1) Im Sinne einer Selbstverpflichtung obliegt jedem Vertragspartner eine Berichtspflicht gegenüber seinen Aufsichtsgremien.

- (2) Die Vertragspartner haben bei Grundstücks- und/oder Gebäudeveräußerungen, bzw. bei Änderungen der Ver- und Entsorgungsaufträge dies anzuzeigen und den neuen Eigentümern aufzuerlegen, dass dieser die Verpflichtungen des Veräußerers aus diesem Vertrag zu übernehmen hat.
- (3) Jeder Vertragspartner hat gegenüber den anderen Vertragspartnern eine Informationspflicht bezüglich Maßnahmen und Vorhaben im Gebiet, wie Modernisierungen, Abrisse, Neubauten und Veräußerungen sowie sonstiger wesentlicher und nachhaltig wirkender nicht-investiver Vorhaben. Die Information geht den Vertragspartnern gesondert und schriftlich so frühzeitig zu, dass vor einer öffentlichen Diskussion Konsultationen oder Abstimmungen möglich sind.
- (4) Die Vertragspartner verpflichten sich, in jährlichen Beratungen die Entwicklung des Quartiers mit den Prognosen abzugleichen und bei Bedarf die Maßnahmen entsprechend anzupassen. Die Vertragspartner stellen dafür entsprechende Informationen zur Verfügung (Einwohnerentwicklung, Vermietungsquote, Leerstandsquote u.a.m.).
- (5) Die Vertragspartner unterstützen sich gegenseitig in dem Bemühen um ein Kosten sparendes und ökonomisch sinnvolles Vorgehen bei der Quartiersentwicklung.
- (6) Die Vertragspartner vereinbaren mindestens einmal jährlich einen gemeinsamen Presseauftritt, um über den Umsetzungsgrad der Inhalte der Quartiersvereinbarung und ggf. erforderliche Anpassungen zu informieren.

## **§ 5 Laufzeit des Vertrages**

- (1) Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum Jahr 2020.
- (2) Die Vertragspartner vereinbaren die Reflektion und ggf. die Anpassung der Vertragsinhalte in Abhängigkeit der Neustrukturierung der Städtebauförderung.
- (3) Der Vertrag kann vorfristig nur in gegenseitigem Einvernehmen aller Vertragspartner beendet werden.

## **§ 6 Vertragsverletzungen**

- (1) Für den Fall, dass ein Vertragspartner als Maßnahmeträger die in Anlage 3 genannten Maßnahmen nicht umsetzt, oder andere, nicht vertragskonforme Maßnahmen umsetzt oder vereinbarte Maßnahmen nicht fristgerecht umsetzt, erfolgt eine Sanktionierung.
- (2) Die Sanktionierung erfolgt i.d.R. mittels einer Zurücksetzung der zur Förderung beantragten Maßnahmen des Vertragspartners, der den Vertrag verletzt hat, soweit dies städtebaulich vertretbar ist. Die Sanktionierung wird, nach Beratung und Abwägung einer Empfehlung der Vertragspartner, durch die Stadt vorgenommen. Die Vertragspartner können im Einzelfall andere Formender Sanktionierung empfehlen.
- (3) Für den Fall, dass die Stadt als Maßnahmeträger die in Anlage 3 genannten Maßnahmen nicht umsetzt oder andere, nicht vertragskonforme Maßnahmen umsetzt oder vereinbarte Maßnahmen nicht fristgerecht umsetzt, besteht für die anderen Vertragsparteien ein Zurückbehaltungsrecht für ihre geplanten Maßnahmen. Die Erfüllung von Pflichten aus dem Vertrag ist für die anderen Vertragspartner so lange nicht bindend, bis die Stadt ihren vertraglichen Verpflichtungen nachkommt
- (4) .Verzögerungen, die nicht im Verantwortungsbereich des Maßnahmeträgers liegen, hat dieser nicht zu vertreten. Der Maßnahmeträger hat die Gründe für von ihm zu vertretende Verzögerungen zu belegen.
- (5) Die Vertragspartner verzichten auf gegenseitige Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen nach § 39 bis 44 BauGB, die ggf. durch Erfüllung des Vertrages entstehen könnten.

## **§ 7 Schlussbestimmungen**

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragspartner verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Bestehende vertragliche Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern werden durch die Quartiersvereinbarung nicht ersetzt. Die Quartiersvereinbarung und ihre Anlagen verstehen sich als ergänzende Regelungen.

- (3) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt des Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bitterfeld-Wolfen.

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld-Wolfen, den.....  
.....

Oberbürgermeisterin

WBG mbH

Bitterfeld-Wolfen, den .....  
.....

Geschäftsführer

WGW e.G.

Bitterfeld-Wolfen, den .....  
.....

Vorstand

Sara Betreuungsgesellschaft mbH

Bitterfeld-Wolfen, den .....  
.....

Geschäftsführer

Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen mbH

Bitterfeld-Wolfen, den .....  
.....

Geschäftsführer

Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“

Bitterfeld-Wolfen, den .....  
.....

Geschäftsführerin

EWN mbH

Bitterfeld-Wolfen, den .....  
.....

Geschäftsführer