

1. Fertigung: Stadt
2. Fertigung: Eigentümer
3. Fertigung: STEG

VEREINBARUNG ÜBER ERNEUERUNGSMASSNAHMEN

Zwischen Dannien Roller GbR
 Egeriaplatz 6
 72072 Tübingen

vertreten durch die Gesellschafter
Maren Dannien und Matthias Roller
gemeinschaftlich
– nachstehend „Eigentümer“ genannt –

der Stadt Tübingen

vertreten durch
Herrn Bürgermeister Cord Soehlke
– nachstehend „Stadt“ genannt –

und der Firma
die STEG Stadtentwicklung GmbH

vertreten durch
Herrn Thomas Wirth
– nachstehend „STEG“ genannt –

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

Vorbemerkung

Die Dannien Roller GbR hat mit Kaufvertrag vom 09.05.2019 des Notars Daniel Westa 431/10.000-stel Mitigentumsanteile am Grundstück Pflughofstr. 4/1, Flst. Nr. 148/1 und Flst. Nr. 148/9 der Gemarkung Tübingen erworben. Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch ist noch nicht erfolgt. Da vom Eigentumsübergang auf den Erwerber ausgegangen werden kann, wird der Erwerber bereits jetzt nachfolgend als Eigentümer bezeichnet.

Bis zur Auflassung des Grundstücks auf den Erwerber ist diese Vereinbarung schwebend unwirksam.

Die Stadt hat die STEG als Sanierungsträger gemäß § 157 Abs. 1 BauGB mit der Betreuung von Einzelmaßnahmen im Sanierungsgebiet beauftragt. Die Stadt hat die STEG mit der Wahrnehmung ihrer Interessen und zur Vornahme von Rechtshandlungen zur Umsetzung dieser Vereinbarung beauftragt. Die STEG überwacht die Durchführung der dem Eigentümer nach dieser Vereinbarung obliegenden Maßnahmen. Der Eigentümer wird sich in allen die Umsetzung dieser Vereinbarung betreffenden Fragen zunächst mit der STEG in Verbindung setzen.

Das Grundstück des Eigentümers

Pflughofstr. 4/1, Flurstück 148/1 und 148/9, Gemarkung Tübingen

liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

„Östlicher Altstadttrand“

Nach dem Stand der Planung soll das Gebäude erhalten bleiben. Das Gebäude weist gemäß den vorliegenden Untersuchungen Mängel und Schäden im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) auf, die durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt und behoben werden sollen.

Auf Grundlage des § 177 BauGB in Verbindung mit § 164a BauGB wird über Umfang, Art und Abfolge der beabsichtigten Erneuerung (Modernisierung und Instandsetzung) sowie deren Finanzierung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Folgendes vereinbart:

§ 1 Grundlagen

Der Vereinbarung liegen zugrunde:

1. ~~Gebäude- und Nutzungsbeschreibung / Modernisierungserhebung~~ (entfällt)
2. Zeichnerische Darstellung der Erneuerungsmaßnahmen/
Beschreibung der gestalterischen Maßnahmen (Anlage 2)
3. Maßnahmenliste und Kostenschätzung
– Berechnung der berücksichtigungsfähigen
Kosten und des Kostenerstattungsbetrages – (Anlage 3)
4. Angaben zur Bankverbindung des Eigentümers (Anlage 4)
5. Stadtbildsatzung (Anlage 5)
6. Verwendungsnachweis (VN) (Anlage 6)

§ 2 Vertragsgegenstand

1. Der Eigentümer verpflichtet sich, in einem ersten Bauabschnitt an dem Gebäude die in der Maßnahmenliste (Anlage 3) aufgeführten Maßnahmen durchzuführen.
2. Die Stadt verpflichtet sich, die Maßnahmen nach Absatz 1 entsprechend § 4 dieser Vereinbarung zu fördern.
3. Die Stadt verpflichtet sich des Weiteren, dem Eigentümer eine Bescheinigung nach den §§ 7h, 10f oder 11a Einkommensteuergesetz (EStG) zur Vorlage beim Finanzamt auszustellen, sofern der Eigentümer diese Vereinbarung einhält und er einen prüffähigen Antrag auf Ausstellung der Bescheinigung bei der Stadt einreicht. Andernfalls kann die Stadt die Ausstellung der Bescheinigung verweigern. Die Entscheidung über die Anerkennung der bescheinigten Beträge obliegt dem zuständigen Finanzamt. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht alle förderfähigen Maßnahmen bescheinigungsfähig sind. Dies betrifft insbesondere Umnutzungen sowie Aus- und Anbauten.
4. Die Stadt und der von ihr beauftragte Sanierungsträger können die Baustelle jederzeit kontrollieren und verlangen, dass Mängel oder Abweichungen gegenüber den vereinbarten Maßnahmen umgehend behoben werden.

§ 3 Vertragspflichten des Eigentümers

1. Die in Anlage 3 beschriebenen Maßnahmen werden ab Vertragsschluss beginnen und voraussichtlich bis 31.05.2020 beendet sein. Der Eigentümer verpflichtet sich, die dort genannten Maßnahmen durchzuführen und die in Satz 1 genannten Termine einzuhalten. Abweichungen sind der STEG in jedem Fall unverzüglich schriftlich mitzuteilen und zu begründen. Die STEG wird dem Eigentümer ihrerseits unverzüglich schriftlich mitteilen, ob die Stadt die Abweichungen akzeptiert.
2. Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen einholen, insbesondere die Baugenehmigung. Auf die Regelungen der Energieeinsparverordnung wird hingewiesen.
3. Der Eigentümer schließt für dieses Bauvorhaben Versicherungen im gesetzlich notwendigen Umfang ab. Bei Eigenleistungen hat der Eigentümer für die am Bau beteiligten Personen den Versicherungsschutz zu gewährleisten und entsprechende Meldepflichten einzuhalten.
4. Der Eigentümer wird auf die Regelungen des Gesetzes zur Eindämmung illegaler Betätigung im Baugewerbe vom 3. August 2001 und das Verbot von „Schwarzarbeit“ hingewiesen.
5. Der Eigentümer wird die Auflagen der für den Denkmalschutz zuständigen Stellen erfüllen, soweit sie bei Abschluss dieser Vereinbarung vorliegen bzw. erkennbar sind oder sich im Verlauf der Maßnahme ergeben. Bei Vorliegen einer Denkmaleigenschaft des Gebäudes wird er während der Durchführung das Einvernehmen mit diesen Behörden suchen.
6. Die Außen- und Detailgestaltung ist vor Durchführung der Maßnahmen mit der Stadt abzustimmen. Dies betrifft insbesondere Materialwahl, Farbgebung der von außen sichtbaren Bauteile, Fenstergrößen und -form. Grundlagen sind die Beschreibung der gestalterischen Maßnahmen (Anlage 2) und die Stadtbildsatzung (Anlage 5).

§ 4 Kostentragung der Erneuerungsmaßnahme und Förderung

1. Der Eigentümer übernimmt die Kosten aller Erneuerungsmaßnahmen einschließlich aller Architektenleistungen und sonstiger Baunebenkosten. Er verpflichtet sich, die Finanzierung sicherzustellen.

2. Die Stadt gewährt dem Eigentümer **vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates** aus städtischen Mitteln einen Zuschuss zur Deckung der Kosten (Kostenerstattungsbetrag) in Höhe von 35 % der nachgewiesenen und berücksichtigungsfähigen Kosten, maximal jedoch 15.600,00 €. Der Berechnung der Zuwendung sind Kosten in Höhe von 760.642,- € netto gemäß Anlage 3 zugrunde gelegt. Der Höchstbetrag der Zuwendung, der auch bei Eintritt von Kostenerhöhungen gilt, wird festgesetzt auf maximal

15.600,- €

(in Worten: fünfzehntausend sechshundert Euro)

Sollte sich bei der Schlussabrechnung gemäß § 9 auf der Grundlage der nachgewiesenen Kosten ein geringerer Kostenerstattungsbetrag ergeben, so gilt dieser als Zuwendung.

3. Führt eine nachträglich vereinbarte abweichende Ausführung zu höheren als den der Anlage 3 zu Grunde liegenden Kosten, so entsteht dadurch kein Anspruch auf Erhöhung des in Abs. 2 vereinbarten Kostenerstattungsbetrags. Gleiches gilt, wenn sich die Kosten trotz Einhaltens der Bau- und Maßnahmenbeschreibung erhöhen. Verschiebungen der Baukosten zwischen den Gewerken gegenüber den in Anlage 3 zu Grunde liegenden Beträgen werden bei der Abrechnung berücksichtigt, sofern die vereinbarungsgemäße Ausführung der Gesamtmaßnahme gewährleistet ist.
4. Grundlage für die nach Absatz 2 zu gewährenden Fördermittel ist die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages im Sinne des § 164 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 177 BauGB und der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR).
5. Der Eigentümer verpflichtet sich hiermit, das dieser Vereinbarung zugrunde liegende Nutzungskonzept des Gebäudes mindestens 10 Jahre nach Aufhebung der Sanierungssatzung beizubehalten. Weiter verpflichtet sich der Eigentümer, nach Abschluss dieser Erneuerungsmaßnahme keine baulichen Änderungen vorzunehmen, die den Nutzungszweck und das Erscheinungsbild des Gebäudes verändern oder beeinträchtigen. Geplante Maßnahmen sind innerhalb dieses Zeitraums der Stadt zur Genehmigung vorzulegen. Dem Eigentümer ist bekannt, dass nicht genehmigte, nachträglich vorgenommene wesentliche Änderungen am Gebäude auch nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme eine Rückzahlung von Fördermitteln zur Folge haben können.
6. Der Eigentümer erklärt, dass er vorsteuerabzugsberechtigt ist. Der Eigentümer erteilt seine Zustimmung zur Auskunftserteilung hierüber durch die Finanzverwaltung an die Stadt. Dem Eigentümer ist bekannt, dass im Falle der Berechtigung zum Vorsteuerabzug die berücksichtigungsfähigen Kosten ohne Mehrwertsteuer ermittelt werden.

§ 5 Abweichung bei der Durchführung und Rücktritt

1. Abweichungen von den Regelungen dieser Vereinbarung insbesondere bei der Durchführung der in Anlage 2 und 3 aufgeführten Maßnahmen sowie sonstige Maßnahmen, die den Nutzungszweck und das Erscheinungsbild des Gebäudes beeinflussen, bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt. In diesem Fall ist diese Vereinbarung anzupassen. Bei Abweichungen ohne Zustimmung der Stadt kann diese die Kostenerstattung reduzieren oder die Vereinbarung gemäß § 10 kündigen.
2. Erweisen sich die vorgesehenen Maßnahmen als undurchführbar oder wirtschaftlich nicht vertretbar, haben beide Partner das Recht, von dieser Vereinbarung zurückzutreten (Rechtsfolgen ergeben sich aus § 11 Ziff. 1 u. 2). Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären.

§ 6 Auszahlung des Kostenerstattungsbetrags

1. Der Kostenerstattungsbetrag gemäß § 4 Ziff. 2 ist grundsätzlich nach Beendigung der Maßnahme, Vorlage und Prüfung der Schlussabrechnung gemäß § 9 zu zahlen. Abschlagszahlungen werden wie folgt gewährt:
 - 1.1 50 %, wenn Rechnungen über mindestens 50 % der berücksichtigungsfähigen Kosten vorgelegt worden sind sowie – falls notwendig – nach Vorlage eines genehmigten Baugesuchs.
 - 1.2 50 % nach Feststellung der vertragsgemäßen Durchführung der Maßnahmen und nachdem die Stadt den endgültigen Kostenerstattungsbetrag gemäß § 9 anerkannt hat.
2. Die Stadt wird den Kostenerstattungsbetrag, wie vorstehend festgelegt, auf Anforderung durch die STEG auf das in Anlage 4 angegebene Konto des Eigentümers überweisen, sobald die vertragsgemäßen Voraussetzungen vorliegen.
3. Die STEG ist berechtigt, die Rechnungen im Original mit einem Fördervermerk zu kennzeichnen.

§ 7 Auskunfts- und Anzeigepflicht des Eigentümers

1. Der Eigentümer wird die STEG über die Umstände, die für die Durchführung der Vereinbarung von Bedeutung sind, unterrichten, und auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahmen und Einsicht in die Unterlagen geben.
2. Sollte der Eigentümer sonstige Zuschüsse für diese Maßnahmen bei anderen öffentlichen Stellen beantragen oder bewilligt erhalten, so ist er verpflichtet, dies unverzüglich schriftlich bei der Stadt und der STEG anzuzeigen.

3. Der Eigentümer wird der STEG die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme unverzüglich anzeigen. Die Stadt und die STEG sind berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen.

§ 8 Mangelhafte Durchführung

Stellt die Stadt fest, dass die vereinbarten Maßnahmen gar nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt wurden, kann sie die Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung in angemessener Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so gilt § 10.

§ 9 Schlussabrechnung

1. Der Eigentümer verpflichtet sich, unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten der Stadt eine Aufstellung der tatsächlichen Kosten (Kostenfeststellung) entsprechend Anlage 3 in Verbindung mit Anlage 6 (Verwendungsnachweis) vorzulegen. Der Verwendungsnachweis wird dem Eigentümer als Excel-Datei zur Verfügung gestellt.
2. Die Aufstellung muss eine detaillierte Prüfung der erbrachten Leistungen und Lieferungen ermöglichen. Dazu gehört die Vorlage der bezahlten Rechnungen im Original mit Zahlungsnachweisen (Kontoauszüge oder Bestätigungen der Bank), Bestätigungen über Eigenleistungen und sonstiger Belege im Original. Die Rechnungen müssen die im Geschäftsverkehr üblichen Angaben und Anlagen enthalten, insbesondere den Zahlungsempfänger, Grund und Tag der Zahlung und bei Gegenständen den Verwendungszweck. Bei Rechnungen, die nicht in deutscher Sprache abgefasst sind, ist eine beglaubigte Übersetzung beizufügen. Wird zu einer Rechnung ein Skonto oder Rabatt angeboten, ist nur der verminderte Betrag berücksichtigungsfähig. Nach Anerkennung dieser Aufstellung durch die STEG setzt die Stadt den endgültigen Kostenerstattungsbetrag fest, der vom Eigentümer anzuerkennen ist.
3. Die Übergabe der Belege erfolgt durch den Eigentümer an den Sanierungsträger. Die beizufügenden Rechnungen und sonstigen Belege sind entsprechend dem Verwendungsnachweis (Anlage 6) zu ordnen.
4. Bestehen zum Zeitpunkt der Übergabe der Rechnungen Sicherheitseinbehalte seitens des Eigentümers, weil dieser auf die Hinterlegung von Gewährleistungsbürgschaften durch die ausführenden Firmen verzichtet hat, so können die auf diese Einbehalte entfallenden Kostenanteile weder gefördert noch als bescheinigungsfähig für eine erhöhte steuerliche Abschreibung anerkannt werden.

5. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Rechnungen und sonstige Belege mindestens 10 Jahre aufzubewahren und sie bei Bedarf der Stadt auf Anforderung nochmals zur Verfügung zu stellen.
6. Nach Anerkennung dieser Aufstellung durch die STEG besteht für den Eigentümer die Möglichkeit, auf Antrag die ordnungsgemäße Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen sowie deren Übereinstimmung mit den Vorgaben nach § 4 Ziff. 3 einschließlich deren Kosten für das Finanzamt von der Stadt bescheinigen zu lassen. Die Bescheinigung ist gegebenenfalls gebührenpflichtig.

§ 10 Kündigung

Die Vereinbarung kann von den Vertragsparteien nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Vertragspartner die ihm aufgrund dieses Vertrags obliegenden Pflichten nicht erfüllt, bzw. wenn der Eigentümer vorsätzlich unrichtige Angaben in den zur Berechnung der Förderung nach § 4 Ziff. 2 maßgeblichen Unterlagen gemacht hat.

§ 11 Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung

1. Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, so kann der Eigentümer verlangen, dass die Stadt ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung der Vereinbarung entstanden sind. Soweit Maßnahmen nach § 4 Ziff. 2 bereits durchgeführt sind, bleibt es bei der vereinbarten Förderung bis zur Höhe des realisierten Leistungsumfangs. Bereits ausgezahlte Förderbeträge, die diese Höhe überschreiten, sind innerhalb eines Monats nach Feststellung der Überzahlung an die Stadt zurückzubezahlen.
2. Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so hat der Eigentümer keinerlei Ansprüche gegen die Stadt und die STEG aus diesem Vertrag. Bereits ausgezahlte Förderbeträge sind sofort zurückzuzahlen und vom Zeitpunkt ihrer Auszahlung an mit 5 % über dem Basiszinssatz (§ 247 BGB) zu verzinsen.

§ 12 Rechtsnachfolge, gesamtschuldnerische Haftung

1. Der Eigentümer hat seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Stadt und STEG sind im Vorfeld des Abschlusses eines Kaufvertrags in Kenntnis zu setzen. Der Eigentümer wird von seinen Verpflichtungen nur insoweit befreit, wie er sie seinen Rechtsnachfolgern auferlegt.

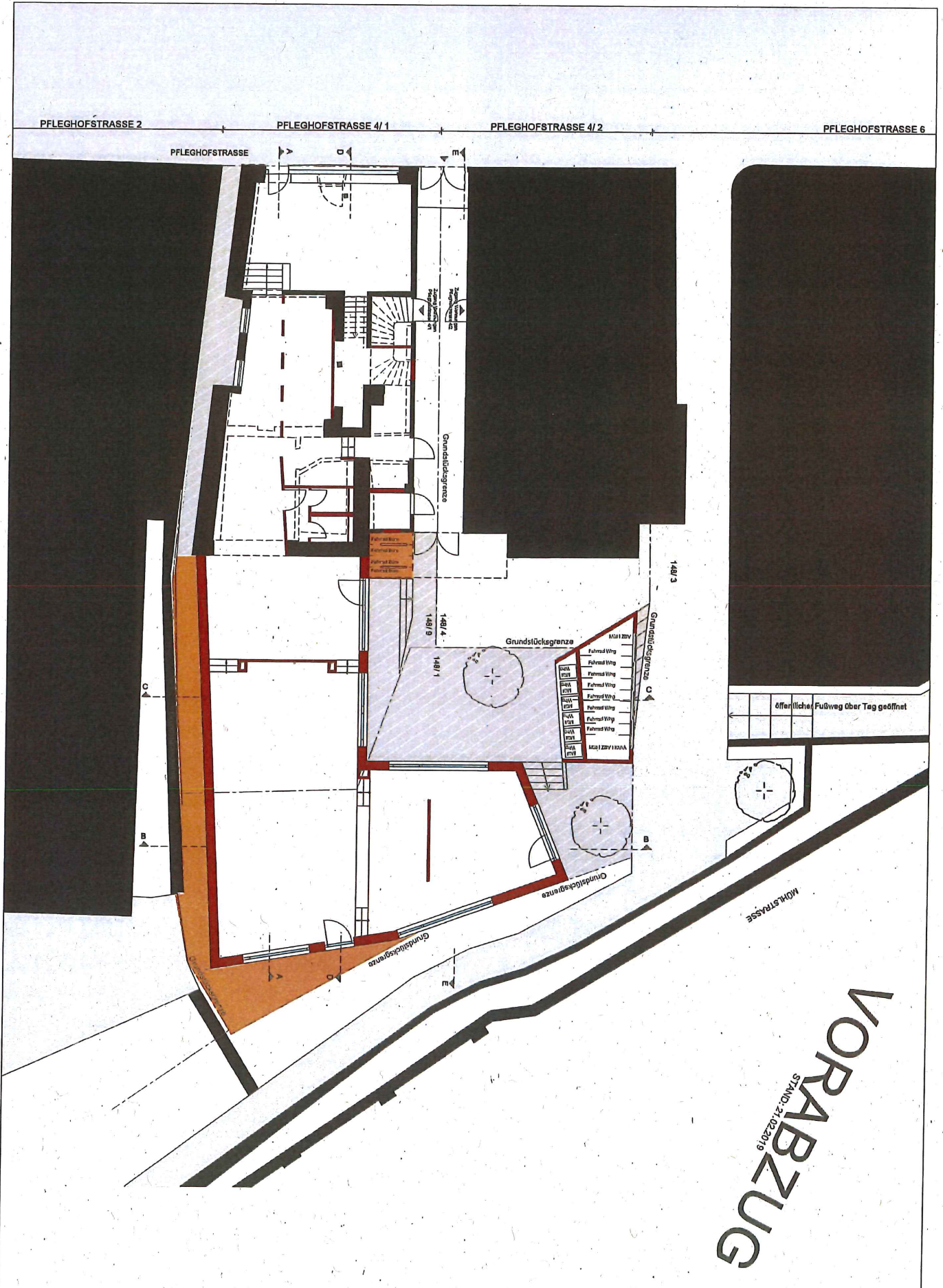
2. Mehrere Eigentümer haften gesamtschuldnerisch.

§ 13 Besondere Vertragsbestimmungen

Der Eigentümer erklärt seine Zustimmung zur Veröffentlichung von Fotos (vorher/nachher) sowie zur Dokumentation seiner Maßnahmen für Zwecke der Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen der Städtebauförderung.

§ 14 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

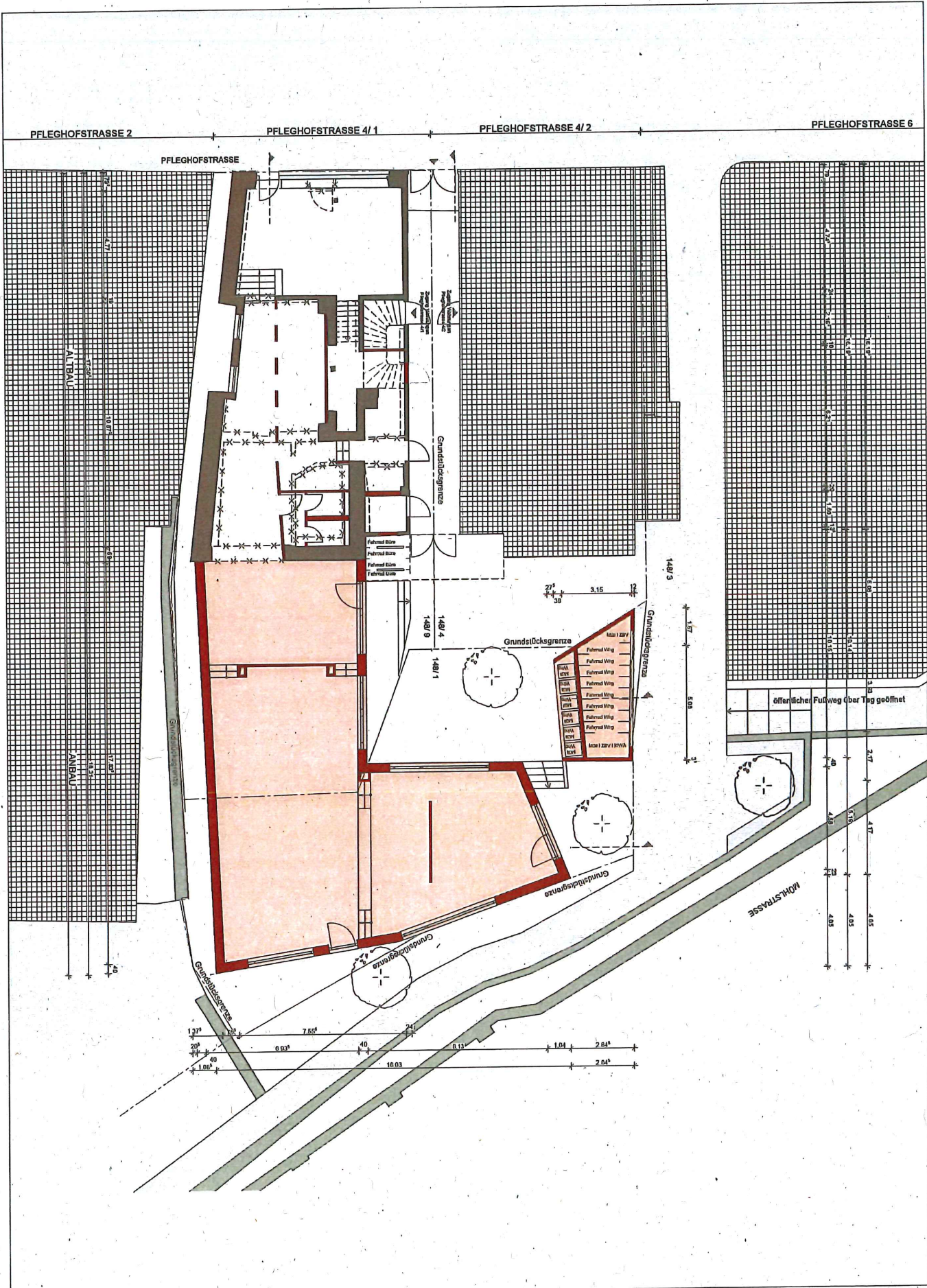
1. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Inhaltes. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, verpflichten sich die Vertragsparteien, durch Vereinbarung diese Bestimmungen durch gleichwertige gültige Regelungen zu ersetzen.
2. Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so sind die Vertragspartner verpflichtet, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
3. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.



VORABZUG
 STAND: 21.02.2019

PFLEGHOFSTRASSE 4/1 AUSSENANLAGEN M= 1.150

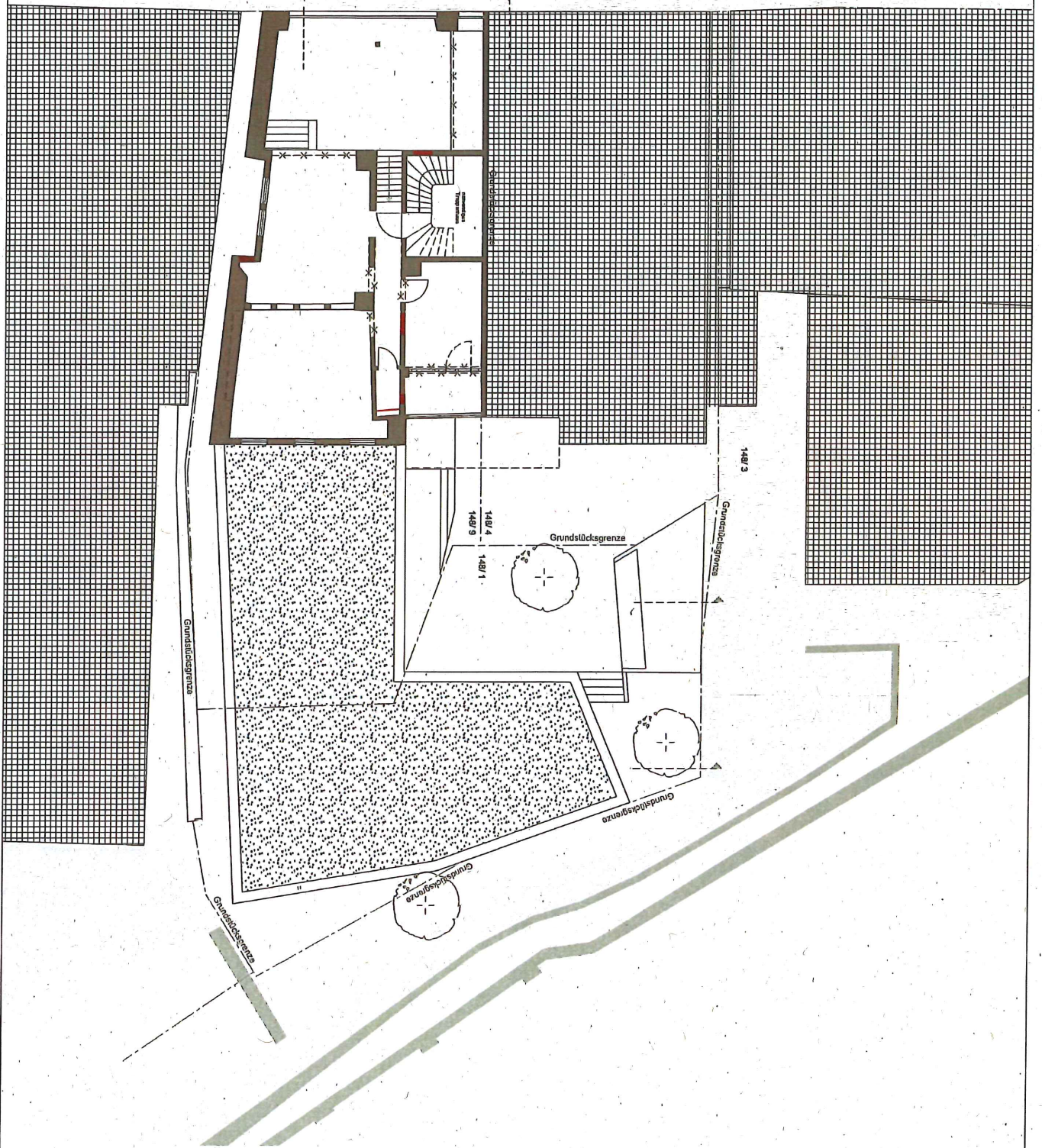
DIE PLÄNE SIND URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT; DIE VERWENDUNG OBLIEGT AUSSCHLIESSLICH DEM ENTWURFSVERFASSER- ARCHITEKTEN+ PARTNER DANNIEN ROLLER



PFLEGHOFSTRASSE 2

PFLEGHOFSTRASSE 4/1

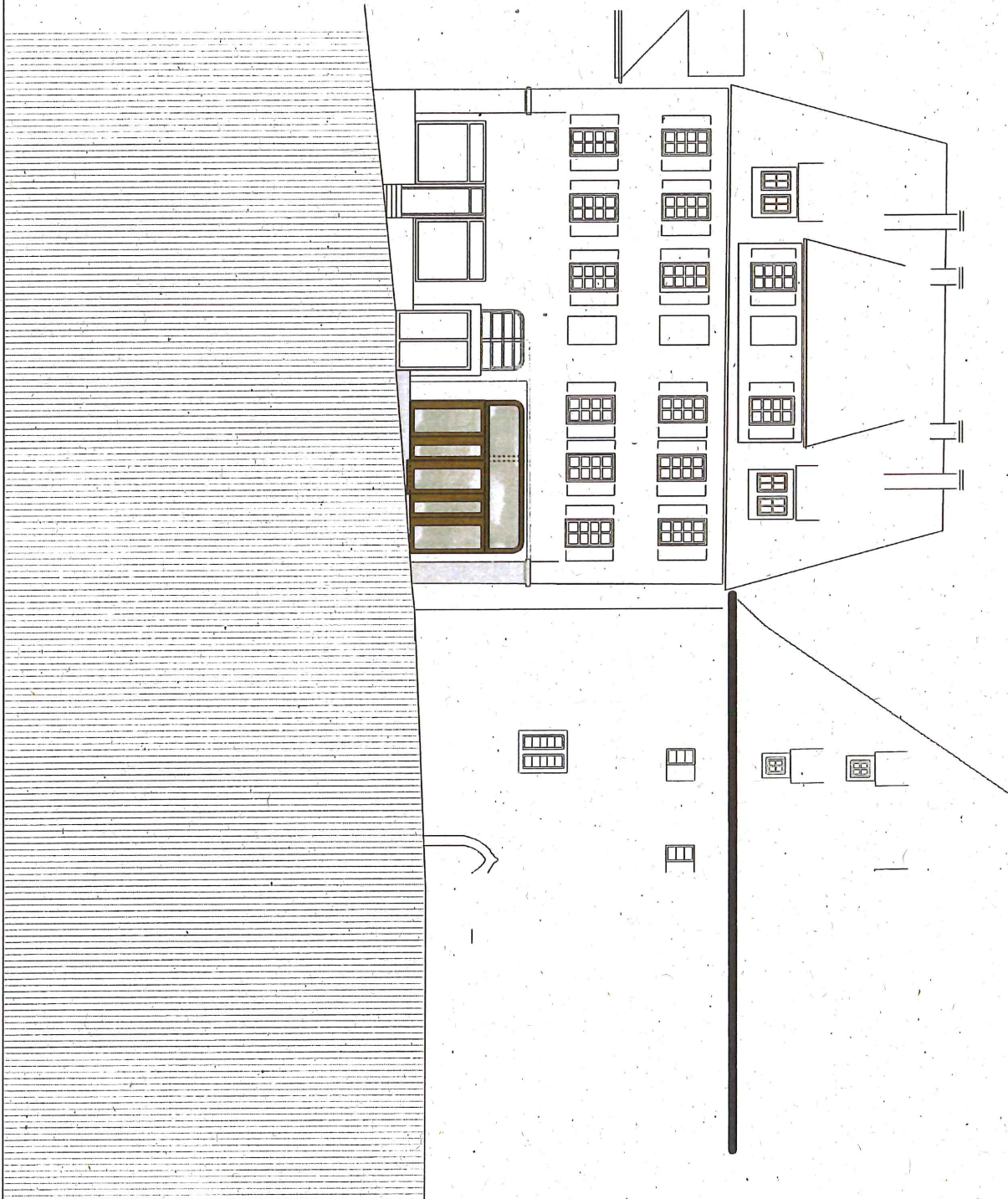
PFLEGHOFSTRASSE 4/2



PFLEGHOFSTRASSE 4/1 ANLAGE DURCHFÜHRUNGSVERTRAG PLANUNG VORHABEN GRUNDRISS 1. OG M= 1,150 | 20.03.2019

DIE PLÄNE SIND URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT:
DIE VERWENDUNG OBLIEGT AUSSCHLIESSLICH DEM ENTWURFSVERFASSER

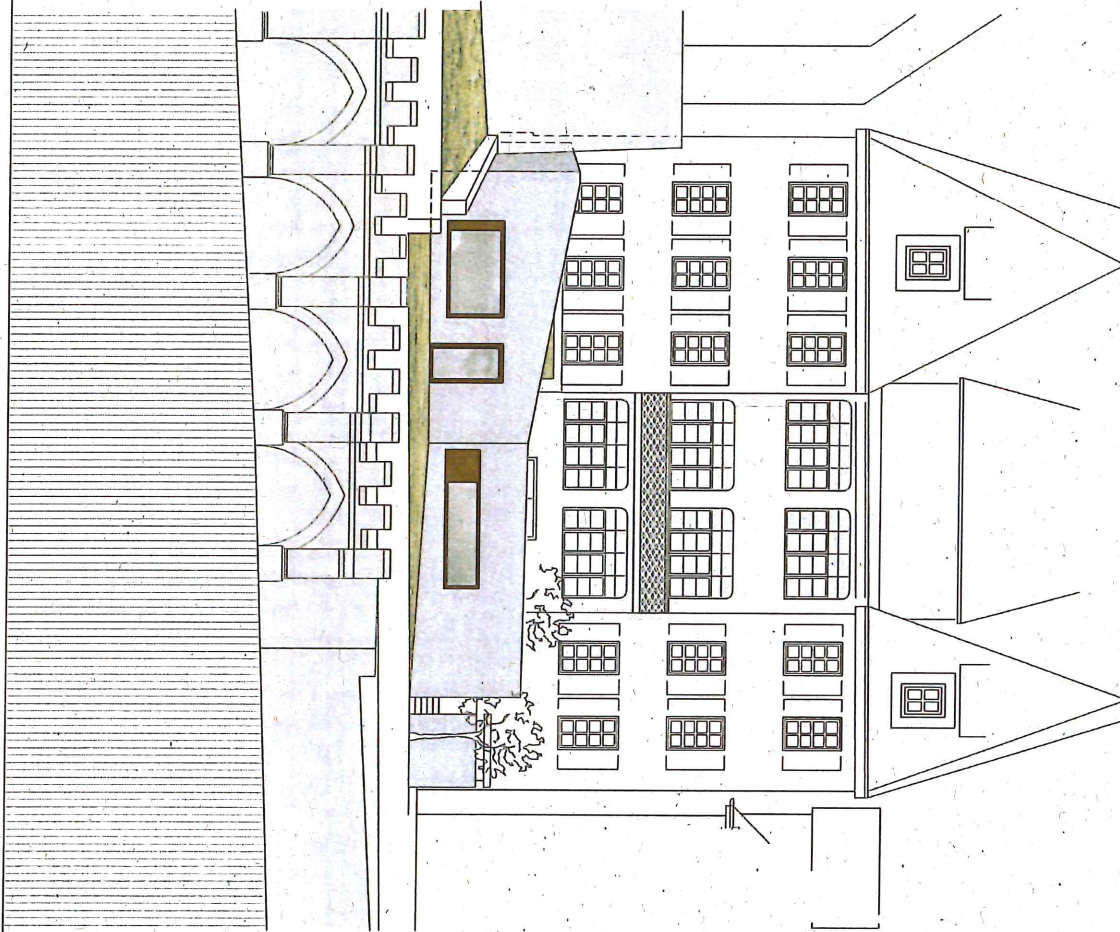
ARCHITEKTEN+ PARTNER DANNIEN ROLLER



PFLEGHOFSTRASSE 4/1 ANLAGE DURCHFÜHRUNGSVERTRAG PLANUNG VORHABEN ANSICHT PFLEGHOFSTR. M= 1.150 | 20.03.2019

DIE PLÄNE SIND URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT;
DIE VERWENDUNG OBLIEGT AUSSCHLIESSLICH DEM ENTWURFSVERFASSER

ARCHITEKTEN+ PARTNER DANNIEN ROLLER



PFLEGHOFSTRASSE 4/1 ANLAGE DURCHFÜHRUNGSVERTRAG PLANUNG VORHABEN ANSICHT MÜHLSTR: M= 1.150 | 20.03.2019

DIE PLÄNE SIND URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT:
DIE VERWENDUNG OBLIEGT AUSSCHLISSLICH DEM ENTWURFSVERFASSER

ARCHITEKTEN+ PARTNER DANNIEN ROLLER