

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

01 Stadtkanzlei

Beteiligt:

30 Rechtsamt
HAGENagentur GmbH
HIG - Hagener Industrie- und Gewerbegebäuden GmbH

Betreff:

Rahmenvertrag zwischen der HAGENagentur und der Hagener Industrie- und Gewerbegebäuden GmbH (HIG)

Beratungsfolge:

02.10.2018 Kommission für Beteiligungen und Personal
11.10.2018 Haupt- und Finanzausschuss
15.11.2018 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Hagen nimmt den Rahmenvertrag zwischen der HAGENagentur und der Hagener Industrie- und Gewerbegebäuden GmbH (HIG) zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Hagen stimmt dem in der Begründung dargestellten Verfahren zur Beteiligung des Rates bei Grundstücksgeschäften der HIG zu.

Kurzfassung

entfällt

Begründung

Abschluss eines Rahmenvertrages

Zum Beginn des Jahres 2017 wurde die HIG mit dem Ziel gegründet, Industrie- und Gewerbebrachen im Stadtgebiet Hagen zu erwerben und vorhandene Restriktionen auf diesen Flächen ggf. mit Hilfe von Förderprogrammen zu beseitigen, um diese Flächen zu revitalisieren und damit dem Grundstücksmarkt wieder zuzuführen. Damit soll der bestehenden Flächenknappheit in Hagen entgegengewirkt werden.

Aus der Beschlussvorlage zur Gründung der HIG (DS 0840/2018) ist der eindeutige Wille abzulesen, dass die Vermarktung dieser Flächen durch die HAGENagentur erfolgen soll. Dort heißt es:

"Die Vermarktung der Flächen erfolgt durch die HAGENagentur. Der bestehende Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Stadt Hagen und der HAGENagentur ist dementsprechend zu erweitern."

Nach der Gründung der HIG wurden Gespräche zwischen der HIG und der HAGENagentur aufgenommen. Dabei stellte sich heraus, dass eine Erweiterung des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages nicht möglich ist, sondern eine gesonderte Vereinbarung zwischen der HAGENagentur und der HIG zu treffen ist.

Um den o.g. Willen umzusetzen, wurde unter Beteiligung des Rechtsamtes mit den Geschäftsführern der HAGENagentur und der HIG sowie dem strategischen Beteiligungscontrolling der als Anlage 1 beigelegte Rahmenvertrag entwickelt, der die grundlegenden Rechte und Pflichten der Partner regelt und die grundsätzliche Vermarktung über die HAGENagentur festschreibt.

Der Aufsichtsrat der HAGENagentur hat in seiner Sitzung am 11.09.2018 den Rahmenvertrag zur Kenntnis genommen und wird nach der Beschlussfassung in den städtischen Gremien erneut beraten.

Das Erfordernis eines Gesellschafterbeschlusses der HIG ist hier nicht gegeben, da die Tatbestände des § 10 Abs. 2 Nr. 14 des Gesellschaftsvertrages der HIG nicht erfüllt sind. Insofern erfolgt auch lediglich eine Kenntnisnahme durch den Rat.

Verfahren zur Beteiligung des Rates bei Grundstücksgeschäften der HIG

Gem. § 10 Abs. 2 Nr. 17 des Gesellschaftsvertrages der HIG entscheidet die Gesellschafterversammlung über den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken, soweit im Einzelfall eine in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung festgelegte Wertgrenze überschritten wird. Diese Wertgrenze liegt gem. § 6 Abs. 1 e) der Geschäftsordnung bei 100.000 €. Soweit der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken im Wirtschaftsplan enthalten sind, ist jedoch kein

Beschluss der Gesellschafterversammlung erforderlich, es sei denn, der Wert liegt um 10 % über oder unter dem Ansatz im Wirtschaftsplan.

Soweit ein Beschluss der Gesellschafterversammlung erforderlich ist, ist der vom Rat der Stadt Hagen entsandte Vertreter in der Gesellschafterversammlung an Weisungen des Rates der Stadt Hagen und der Vertreter des Wirtschaftsbetrieb Hagen AÖR an Weisungen des Verwaltungsrates der AÖR gebunden und somit eine Ratsentscheidung erforderlich.

Mit dieser Ratsentscheidung sollen auch die Rahmenbedingungen für die Vermarktung und die Veräußerung der jeweiligen Fläche festgelegt werden.

Auf der Grundlage des Rahmenvertrages, der Regelung des HIG Gesellschaftsvertrages und der vom Rat der Stadt Hagen beschlossenen Rahmenbedingungen für die Vermarktung und die Veräußerung wird dann ein Einzelauftrag der HIG an die HAGENagentur erteilt. Ein Muster für die Einzelbeauftragung ist als Anlage 2 dieser Drucksache beigefügt.

Mit dem vorgesehenen Verfahren werden die im Gesellschaftsvertrag der HIG festgeschriebenen Beteiligungsrechte des Rates der Stadt Hagen beachtet. Der Rat trifft entweder im Rahmen der Wirtschaftsplanberatung oder, unter den oben beschriebenen Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 Nr. 17 des Gesellschaftsvertrages, im Einzelfall beim Erwerb einer Fläche durch die HIG eine Entscheidung, zu welchen Rahmenbedingungen die Vermarktung mit dem Ziel der Veräußerung der Fläche durch die HAGENagentur erfolgt.

Die Rahmenbedingungen, wie z.B. der Mindestverkaufserlös, die Berücksichtigung von Bestimmungen des Verbandes für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV) für die Aufbereitung und Sanierung der Fläche und ggf. weitere Vorgaben sind in der Vorlage für den Rat der Stadt Hagen zu benennen und werden mit beschlossen.

Der Vorteil dieses Verfahrens liegt darin, dass die HAGENagentur über die Einzelbeauftragung, mit den klar definierten Vorgaben, einen klar umrissenen Verhandlungsrahmen für die Gespräche und Verhandlungen mit potentiellen Erwerbern erhält und sich innerhalb dieses Rahmen flexibel bewegen kann. Daher wird der Rat nach obigem Beschlussvorschlag explizit um die Zustimmung zu dem Verfahren gebeten.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Erik O. Schulz, Oberbürgermeister

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Amt/Eigenbetrieb:

Stadtsyndikus

**Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____

Rahmenvertrag

zwischen

der HIG-Hagener Industrie- und Gewerbeblächen GmbH (HIG)

und

der HAGENagentur-Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing und
Tourismus mbH (HAGENagentur)

über die Vermarktung von Grundstücken

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand der HAGENagentur ist die Verbesserung der räumlichen, sozialen und wirtschaftlichen Strukturen der Stadt Hagen durch Entwicklung und Förderung der Industrie, Gewerbe, Handwerk, Handel und Dienstleistungen auf allen Handlungsfeldern der kommunalen Wirtschaftsförderung, auf dem Gebiet des Stadtmarketings und der Tourismusinformation.
- (2) Nach dem Gesellschaftsvertrag der HIG ist deren Unternehmensgegenstand die Verbesserung der sozialen und wirtschaftlichen Struktur der Stadt Hagen durch Förderung der Wirtschaft. Dies erfolgt durch die Beschaffung, Erschließung und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten zur Ansiedlung, Erhaltung oder Erweiterung von Unternehmen. Ferner führt die HIG Altlastsanierungen auf Grundstücken durch und entwickelt neue und bestehende Gewerbe- und Industrieflächen.
- (3) Zur Erfüllung dieser Aufgaben beauftragt die HIG die HAGENagentur mit der Vermarktung der im Eigentum bzw. in der Verfügungsmacht der HIG stehenden Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.

§ 2

Geheimhaltungsvereinbarung

HIG und HAGENagentur arbeiten mit dem Ziel der Wirtschaftsförderung bei der Entwicklung und der Vermarktung von Flächen eng und vertrauensvoll zusammen. Um die unter § 1 genannten Ziele bestmöglich erreichen zu können, ist es erforderlich, dass sich die Parteien gegenseitig über geplante Entwicklungen und vorhandene Vermarktungsmöglichkeiten informieren. Zu diesem Zweck findet vierteljährlich und bei Bedarf zusätzlich, ein jour fix der Geschäftsführer der HIG und der HAGENagentur statt. Sie vereinbaren absolute Geheimhaltung gegenüber Dritten, mit Ausnahme des Verwaltungsvorstandes. Die Verpflichtung zur Geheimhaltung gilt bis zur Freigabe durch die Geschäftsführungen.

§ 3 Einzelbeauftragung/ Ausschließlichkeit

- (1) Für jede zu vermarktende Fläche erteilt die HIG einen Einzelauftrag auf Grundlage dieses Rahmenvertrages an die HAGENagentur. In diesem Einzelauftrag werden etwaige Mindestvoraussetzungen für die Veräußerung und andere konkrete Vorgaben festgelegt.
- (2) Die Parteien sind darüber einig, dass die Vermarktung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten der HIG grundsätzlich über die HAGENagentur erfolgt. Die Veräußerung oder unentgeltliche Überlassung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten durch die HIG ohne Beteiligung der HAGENagentur darf nur nach vorheriger gegenseitiger Abstimmung erfolgen.

§ 4 Vergütung

- (1) Für die Erfüllung ihrer mit Einzelauftrag übertragenen Aufgaben erhält die HAGENagentur von der HIG eine Vergütung nach zeitlichem Aufwand. Der Stundenverrechnungssatz wird jährlich zum 1.1. von der HAGENagentur festgelegt. Die Berechnungsgrundlagen werden der HIG vorab zur Verfügung gestellt.
- (2) Die Abrechnung erfolgt auf Basis von durch die HAGENagentur zu fertigenden Zeitaufzeichnungen, die der HIG auf Nachfrage vorzulegen sind. Es wird der Arbeitsaufwand in Stunden erfasst.
- (3) Zuzüglich zum Stundenverrechnungssatz fällt Umsatzsteuer in Höhe des jeweils gültigen Steuersatzes an.
- (4) Die Vergütung wird vierteljährlich auf Grundlage einer detaillierten Abrechnung der HAGENagentur an die HIG in Rechnung gestellt.

§ 5 Vertretungsvollmacht

- (1) Der jeweilige Vertreter der HAGENagentur verhandelt auf Grundlage des nach § 3 erteilten Einzelauftrages die abzuschließenden Verträge bis zur Beurkundungsreife. Bei der Beurkundung tritt er als vollmachtloser Vertreter der HIG auf.
- (2) Es sind die Regelungen zu beachten, die beim Grundstücksverkehr der Stadt Hagen üblich sind. Die entsprechenden Regelungen bzw. Musterverträge sind der HAGENagentur zur Verfügung zu stellen.

§ 6 Einsichtsrecht

Die HIG bevollmächtigt die HAGENagentur zur Einsichtnahme in die Grundbücher, Grundbuchakten sowie in alle weiteren Unterlagen in amtlichen Registern und Verzeichnissen, in denen die von diesem Vertrag betroffenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte verzeichnet sind. Sie verpflichtet sich ferner, die für die Erfüllung des Vertrages notwendigen Unterlagen in Kopie zur Verfügung zu stellen, soweit dies mit dem Gesetz vereinbar ist.

§ 7 Laufzeit, Kündigung

- (1) Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- (2) Er kann von jeder Vertragspartei schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Schluss des Kalenderjahres gekündigt werden.
- (3) Davon unberührt bleibt das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn eine Vertragspartei eine wesentliche Vertragspflicht trotz erfolgter Abmahnung nachhaltig verletzt.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen worden. Änderungen bedürfen der Schriftform, soweit nicht eine Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel. Soweit dieser Vertrag keine besonderen Bestimmungen enthält, gilt das Bürgerlichen Gesetzbuches.
- (2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder eine künftig in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, partnerschaftlich zusammen zu wirken, um an die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke eine angemessene Regelung zu setzen, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.
- (3) Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

Hagen, den

Burkhard Schwemin Michael Greive
Geschäftsführer der HIG-Hagener Industrie- und Gewerbegebäuden GmbH

Michael Ellinghaus
Geschäftsführer der HAGENagentur

Einzelauftrag
zwischen
der HIG-Hagener Industrie- und Gewerbeflächen GmbH (HIG)
und
der HAGENagentur-Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing und
Tourismus mbH (HAGENagentur)
über die Vermarktung von Grundstücken

§ 1
Vertragsgegenstand

Im Rahmen des zwischen den Parteien am XX.XX.2018 geschlossenen Rahmenvertrages erteilt die HIG der HAGENagentur hiermit den Auftrag das nachfolgend näher bezeichnete Grundstück/Grundstücke

für die HIG zu vermarkten.

Im Einzelnen wird die HAGENagentur beauftragt

§ 2

Bei der Ausführung dieses Auftrages sind folgende Vorgaben zu beachten:

z.B. Mindestverkaufserlös, AAV-Bestimmungen, Vorgaben aus zugrundeliegendem Ratsbeschluss

§ 3

Der Auftrag endet mit Unterzeichnung des Vertrages mit dem Kunden.

§ 4

Im Übrigen gelten die zwischen den Parteien mit Rahmenvertrag vom XX.XX.2018 vereinbarten Regelungen.

§ 4 Schlussbestimmungen

- (1) Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen worden. Änderungen bedürfen der Schriftform, soweit nicht eine Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel. Soweit dieser Vertrag keine besonderen Bestimmungen enthält, gilt das Bürgerlichen Gesetzbuches.
- (2) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder eine künftig in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, partnerschaftlich zusammen zu wirken, um an die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke eine angemessene Regelung zu setzen, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.
- (3) Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

Hagen, den

HIG-Hagener Industrie- und Gewerbeblächen GmbH

Geschäftsführer HAGENagentur GmbH