

## Vereinbarung

### zur Realisierung des Gemeinschaftsprojektes „Hybrid-Campus Euskirchen“

Zwischen

dem Kreis Euskirchen  
vertreten durch [...]

und

der Kreisstadt Euskirchen  
vertreten durch [...]

und

der Kreissparkasse Euskirchen  
vertreten durch [...]

und

der AGIT mbH  
vertreten durch [...]

gemeinsam auch „die Vertragspartner“ genannt,

wird die folgende Vereinbarung geschlossen:

## Präambel

Die Vertragspartner verfolgen gemeinsam das Ziel einen „Hybrid-Campus Euskirchen“ als modernes, zukunftsweisendes und nachhaltiges Gewerbegebiet zu errichten, weiter zu entwickeln und zu betreiben. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass hierbei ein hoher Anspruch verfolgt werden soll, damit ein Leuchtturmprojekt in der Region zu realisiert wird.

Die nachfolgende Vereinbarung soll hierfür die Grundlage bilden und das Zusammenwirken der Vertragspartner regeln.

[ggfls. zu ergänzen]

## § 1

### Gegenstand

(1) Die Vertragspartner beabsichtigen, im Wege eines Verbundprojektes, ein neues spezialisiertes Zentrum zu errichten, welches die Bereitstellung von Geschäftsräumen und Infrastruktur sowie ein vielfältiges Angebot an Qualifizierung unter einem Dach vereint. Die Beteiligten verfolgen mit dem Verbundprojekt folgende Ziele:

- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen,
- Steigerung der Gründungsrate,
- Erhöhung der Digitalisierungsquote im Mittelstand,
- Etablierung von fehlenden Weiterbildungs- und Qualifizierungsangeboten,
- Entwicklung eines für den ländlichen Raum einmaligen Ökosystems.

Das Angebot soll sich insbesondere an potenzielle Neugründungen, Gründer\*innen sowie Unternehmen mit Weiterentwicklungstreiben insbesondere aus dem gewerblichen industriellen Mittelstand richten. Die Vertragspartner streben einen Durchführungszeitraum des Projektes von fünf Jahren an.

(2) Die Vertragspartner streben an die „Sterne-Labels“ im Rahmen des Sofortprogramms PLUS der Zukunftsagentur Rheinisches Revier zu erhalten.

(3) Die Vertragspartner streben zielführende Partnerschaften mit Hochschulen, wissenschaftlichen Instituten und Verbänden sowie Partnerunternehmen an.

(4) Standort des Hybrid-Campus soll das Gelände Euskirchen, Kommerner Straße in der Nähe der Generalmajor-Freiherr-von-Gersdorff-Kaserne sein. Das in Aussicht genommene Grundstück hat eine Fläche von rd. 8.000 qm; die zu errichtende Bruttogeschossfläche des Gebäudes soll rd. 8.500 qm betragen.

(5) Der Erwerb der benötigten Flächen soll, soweit sich diese nicht bereits im Eigentum der Stadt Euskirchen befinden, durch die Stadt erfolgen. Der Betrieb der Einrichtung wird nach Fertigstellung von der AGIT übernommen. Hierzu wird ein separater Management-Vertrag geschlossen werden.

## § 2

### Grunderwerb, Erschließung

(1) Der Erwerb des erforderlichen Geländes soll zunächst durch die Stadt Euskirchen erfolgen. Die Vertragspartner werden einvernehmlich über die weitere Verwendung und Strukturierung der Liegenschaft entscheiden.

*[In Betracht kommen beispielhaft folgende Gestaltungen:*

- *Stadt bleibt Eigentümer der Liegenschaft und verwaltet diese in Abstimmung mit den Vertragspartnern;*
- *Stadt bringt die Liegenschaft in die noch zu gründende Trägergesellschaft ein;*
- *Stadt stellt die Liegenschaft der Trägergesellschaft zur Nutzung zur Verfügung;*
- *Stadt veräußert die Liegenschaft an die Trägergesellschaft]*

(2) Die Stadt Euskirchen ist als Belegenheitskommune Trägerin der kommunalen Planungshoheit und insbesondere für folgende Aufgaben ausschließlich zuständig:

- Beschlussfassung über die Bauleitplanung
- Erlass sonstiger gemeindlicher Satzungen
- Erteilung der Baugenehmigungen

(3) Der Stadt Euskirchen obliegt für das Gelände des Campus in Anwendung ihres Satzungsrechtes aufgrund der maßgeblichen Rechtsvorschriften sowie nach den sonst einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen:

- die Sicherstellung der Erschließung des Geländes,
- die Abrechnung der Erschließung,
- die bauliche Unterhaltung und Instandhaltung der Anlagen,
- die Abwasserbeseitigungspflicht,
- die Straßenreinigung und Abfallbeseitigung,
- die Errichtung der Versorgung von Straßenbeleuchtung (als Bestandteil der Erschließungsanlagen) unter Anwendung der bestehenden Verträge mit den Versorgungsunternehmen,
- die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach Maßgabe der §§ 135 a ff. BauGB für Maßnahmen des Naturschutzes.

(4) Die Stadt Euskirchen wird diese Aufgaben der angestrebten partnerschaftlichen Zusammenarbeit in enger Abstimmung mit den Vertragspartnern wahrnehmen.

(5) Die Stadt Euskirchen ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen berechtigt, sich zur Erfüllung dieser Aufgaben Dritter zu bedienen. Über die Art und Weise ist das Einvernehmen mit den Beteiligten herzustellen.

### § 3

#### Übertragung der nichthoheitlichen Aufgaben

Als nichthoheitlichen Aufgaben, die die Vertragspartner auf Dritte übertragen können, sehen sie insbesondere folgende Aufgaben:

- Steuerung des geplanten Projektes und ggfls. dessen Finanzierung sowie die hiermit verbundenen Nebenkosten
- Unterstützung bei der örtlichen und überörtlichen Planung
- Werbung für die Ansiedlung von Nutzern
- Erwerb, Verpachtung und Veräußerung
- Durchführung vereinbarter Verwaltungsaufgaben für den Campus.

Soweit diese auf Dritte übertragen werden oder soweit sich die Stadt Euskirchen gem. § 2 Abs. 5 dieser Vereinbarung zur Aufgabenerfüllung Dritter bedienen will, werden hierzu besondere Vereinbarungen mit den Dritten abgeschlossen, in denen auch der Umfang der zustimmungspflichtigen Geschäfte festgelegt wird.

Übernahme weiterer Aufgaben:

Die Kreissparkasse Euskirchen wird sich beim Projekt "Hybrid-Campus" bei der Mitwirkung und Erstellung des Business- und Investitionsplans inkl. anschließendem Monitoring beteiligen.

Die AGIT mbH bietet an den Betrieb bzw. das operative Management des Hybrid-Campus Euskirchen im Rahmen eines Dienstleistungsauftrages zu übernehmen, welcher u.a. Vertrieb, Mieterbetreuung, kaufmännisches Management, technisches Management, infrastrukturelles Management, Reporting und Risikomanagement sowie optional Marketing und Kommunikation umfasst.

## § 4

### Trägergesellschaft

- (1) Die Vertragspartner kommen überein, eine gemeinsame Trägergesellschaft für das Projekt zu errichten, wenn und soweit dies der Erreichung der vorgenannten Ziele dienlich ist.
- (2) Die Rechtsform der Trägergesellschaft kann eine Kapitalgesellschaft (GmbH) oder eine Personenhandelsgesellschaft (GmbH & Co. KG) sein. Die Rechtsform werden die Vertragspartner unter Abwägung von Vorteilhaftigkeitsüberlegungen gemeinsam bestimmen. Bei der Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages sind die kommunalrechtlichen Bestimmungen der Gemeindeordnung zu berücksichtigen; insbesondere soll bei der Gesellschaft ein Aufsichtsrat eingerichtet werden.
- (3) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass der Kreis Euskirchen mit mindestens 50 % und die AGIT mit höchstens 2,5 % an der Gesellschaft beteiligt sein sollen. Die verbleibenden Anteile entfallen auf die Stadt Euskirchen und die Kreissparkasse Euskirchen.
- (4) Das erforderliche Eigenkapital der Trägergesellschaft werden die Gesellschafter nach Quoten aufbringen. Im Falle von Mittelbereitstellungen, die von der Beteiligungsquote abweichen, gilt § 6 dieser Vereinbarung entsprechend.
- (5) Die Gesellschaft soll einen Beirat errichten. Dem Beirat gehört jeweils ein Vertreter Gesellschafter an. Die Gesellschaft kann beschließen weitere Personen in den Beirat zu berufen, wenn und soweit dies der Aufgabenerfüllung der Gesellschaft förderlich ist.

## § 5

### Finanzierung

- (1) Der Finanzierungsbedarf für die Errichtung des Campus wird auf der Grundlage einer Finanzierungsbedarfsrechnung ermittelt, die zwischen den Vertragspartnern abzustimmen ist.
- (2) Die Vertragspartner sind darüber einig, dass zur Finanzierung der Maßnahme in erster Linie eine weitgehende Förderung aus öffentlichen Mitteln erreicht werden soll. Verbleibende Eigenanteile sollen grundsätzlich von den Gesellschaftern aufgebracht werden. Sollte die Realisierung der Maßnahme durch die Trägergesellschaft erfolgen, verpflichten sich die Vertragspartner, die Trägergesellschaft mit den erforderlichen Eigenmitteln auszustatten.
- (3) Die Aufbringung erforderlicher Mittel nach dem Förderzeitraum soll durch Eigen- und Fremdkapital erfolgen. Wenn und soweit die Vertragspartner hierzu Mittel bereitstellen, gilt § 6 entsprechend.

## § 6

### Verteilung von Kosten und Nutzen

- (1) Verbleibt das zivilrechtliche und das wirtschaftliche Eigentum an der Liegenschaft bei der Belegenhitskommune, trägt diese auch alle grundstücksbezogenen Kosten, einschließlich der Kosten für ökologische Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen. Wenn und soweit die Finanzierung von Eigenanteilen zur Errichtung des Gebäudes sowie die Finanzierung von Unterdeckungen des laufenden Betriebes unmittelbar oder über die Trägergesellschaft von einzelnen Vertragspartnern alleine, ohne Beteiligung der übrigen Vertragspartner getragen werden, gelten nachfolgende Absätze:
- (2) Die Vertragspartner, welche sich unmittelbar oder als Gesellschafter der Trägergesellschaft an vorgenannten Kosten beteiligen, werden das Verhältnis der Kostentragung untereinander regeln und schriftlich dokumentieren. Die Finanzierung

von Unterdeckungen des laufenden Betriebes werden auf der Grundlage einer Gewinnermittlung (Spartenrechnung) von dem Betriebsführer bzw. der Trägergesellschaft ermittelt und im Rahmen der jährlichen Budgetermittlung gesondert ausgewiesen.

(3) Die von den Vertragspartnern gem. § 6 Abs. 1 oder § 5 geleisteten Zahlungen (Zuschüsse/Einlagen) sind nur dann und nur soweit zurückzuzahlen, als der Grundstückseigentümer bzw. die Gesellschaft nach Bildung erforderlicher Rückstellungen und Rücklagen für Instandhaltung und Modernisierung Überschüsse aus der Vermietung, Unterhaltung und Finanzierung der Liegenschaft erzielt.

Bei Verkauf der Liegenschaft erhalten die Vertragspartner entsprechende Rückzahlung in Höhe der bis zum Zeitpunkt der Veräußerung gewährten und noch nicht nach Maßgabe des vorstehenden Absatzes zurückgezahlten Zuschüsse/Einlagen zur Errichtung und zum Betrieb der Liegenschaft, wenn und soweit bei der Veräußerung ein Überschuss erzielt wird und, falls hier einschlägig, das handelsrechtliche Ergebnis der Gesellschaft durch die Rückzahlung nicht negativ wird. Sollte die Verwertung der Liegenschaft auf eine andere Weise erfolgen (z. B. Anteilsverkäufe), werden die Vertragspartner bei der Ausgestaltung dieser Transaktion gemeinschaftlich darauf hinwirken, dass das oben beschriebene wirtschaftliche Ergebnis entsprechend hergestellt werden kann.

Rückzahlungen im vorstehend beschriebenen Sinne erfolgen an die Vertragspartner jeweils im Verhältnis der Anteile, die bei der Gewährung der Zuschüsse/Einlagen zugrunde gelegt worden sind.

## § 7

### Dauer der Vereinbarung

- (1) Diese Vereinbarung wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.
- (2) Soll die Vereinbarung auf Verlangen eines Vertragspartners beendet werden, ist dies jederzeit in schriftlicher Form unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende möglich, frühestens jedoch zum Ende des fünften Jahres nach Vertragsabschluss.
- (3) Für eine ggfls. errichtete Trägergesellschaft bleiben deren gesellschaftsvertragliche Regelungen unberührt.

## § 8

### Sonstiges

Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sind oder werden, oder für den Fall, dass diese Vereinbarung unbeabsichtigte Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Vereinbarung nicht berührt. Anstelle der unwirksamen, undurchführbaren oder fehlenden Bestimmung gilt eine solche wirksame und durchführbare Bestimmung als zwischen den Vertragspartnern vereinbart, wie Sie die Vertragspartner unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Zwecks dieser vereinbart hätten, wenn ihnen beim Abschluss dieser Vereinbarung die Unwirksamkeit, Undurchführbarkeit oder das Fehlen der betreffenden Bestimmung bewusst gewesen wäre. Die Vertragspartner verpflichten sich, eine solche Bestimmung schriftlich zu bestätigen.

Euskirchen,