

- Arbeitsfassung -

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Islamisches Gemeindezentrum"

Zwischen

der Gemeinde Graben-Neudorf, Hauptstraße 39 in 76676 Graben-Neudorf
vertreten durch Bürgermeister Christian Eheim,

- nachfolgend Gemeinde -

und

Türkisch-Islamische Union d. Anstalt f. Religion (D.I.T.I.B.) Köln,
Venloer Straße 160, 50823 Köln, vertreten durch _____

- nachfolgend Vorhabenträger

wird folgender Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Islamisches Gemeindezentrum“ nach § 12 BauGB geschlossen:

Präambel

Das Gemeindezentrum des Türkisch-Islamischen Kulturverein e.V. ist derzeit in einem ehemals gastronomisch genutzten Gebäude an der Straße „Am Bruhrain“ untergebracht. Die vorhandenen Gebäude sind in schlechtem baulichem Zustand. Da eine Sanierung der vorhandenen Bausubstanz

aufwendig ist und auch die geplanten Funktionen nur mit erheblichen Einschränkungen aufnehmen könnte, möchte der Türkisch-Islamische Kulturverein e.V. die vorhandenen Gebäude durch einen zweckmäßigen Neubau ersetzen. Dazu hat der Türkisch-Islamische Kulturverein e.V. von einem Architekturbüro einen Entwurf für eine Neubebauung erarbeiten lassen, der eine dem Zweck angemessene zeitgemäße Gestaltung vorsieht. Der Gebäudeentwurf wurde weitestgehend an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1966, geändert durch den Änderungsplan von 1997, angepasst. Dennoch ergeben sich zwei Bereiche an denen das geplante Gebäude das festgesetzte Baufenster überschreitet.

Ziel der Planung ist, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen, hier die Änderungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der GRZ, so zu ändern, dass die geplante Neubebauung der an dem Standort umgesetzt werden kann.

Nachfolgender Durchführungsvertrag soll die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Zielrichtung sicherstellen.

I. Allgemeines

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages sind

- die Durchführung der erforderlichen städtebaulichen Planung,
- die Erstellung des im Vertragsgebiet vorgesehenen privaten Bauvorhabens

nach Maßgabe dieses Vertrags und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans über den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Grenzen des Vertragsgebiets sind im beigefügten Lageplan, welcher Bestandteil dieses Vertrages ist, durch gestrichelte Linien gekennzeichnet (**Anlage 1 muss noch erstellt werden**).

§ 2 Vertragsgrundlagen

Vertragsgrundlagen sind:

- Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Islamisches Gemeindeszentrum".
- Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vom ... (**Anlage 2 muss noch erstellt werden**)
- Planungen und Gutachten nach § 4
- Die einschlägigen technischen Vorschriften und Richtlinien.

§ 3 Eigentumsverhältnisse und Schutz umliegenden Eigentums

- (1) Eigentümerin des Grundstücks Flurstück Nr. 5080 ist die DITIB Türkisch Islamische Union der Anstalt für Religion e.V. Köln. Das Grundstück Flurstück Nr. _____ (öffentliche Straßenverkehrsfläche) steht im Eigentum _____.
- (2) Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass während der gesamten Bauarbeiten die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen ununterbrochen benutzbar bleiben und nicht beschädigt werden. Hiervon ausgenommen, sind die Flächen, die die Gemeinde dem Vorhabenträger ggf. mittels gesondertem Gestattungsvertrag für die Baustelleneinrichtung zur Verfügung stellt. Soweit Unterbrechungen der Versorgung aufgrund von Schäden, die der Vorhabenträger zu vertreten hat, eintreten, sind diese von diesem unverzüglich zu beseitigen. Solche Schäden hat er in Abstimmung mit den zuständigen gemeindlichen Dienststellen zu beseitigen.

- (3) Für Schäden, die aufgrund der Bauarbeiten an den vorhandenen Erschließungsanlagen eintreten, haftet der Vorhabenträger. Vor Beginn der Baumaßnahme hat der Vorhabenträger eine fotodokumentarische Bestandsaufnahme des Straßenbaukörpers der _____ aufzunehmen und dem Bauamt vorzulegen. Diese dient als Grundlage (Beweissicherung des Zustandes der öffentlichen Erschließungsanlage) zur nachträglichen vom Vorhabenträger verursachten Schäden.

§ 4

Städtebauliche Planung und Kostenerstattung

- (1) Der Vorhabenträger erstattet der Gemeinde sämtliche bislang entstandenen und zukünftig entstehenden Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan „Islamisches Gemeindezentrum“.

Gegenstand der Erstattungspflicht sind in diesem Sinne auch der Gemeinde bislang entstandene oder noch entstehende sonstige Kosten im Zusammenhang mit der vorbezeichneten städtebaulichen Planung, insbesondere Kosten der mit der Bebauungsplanentwicklung befassten Fachgutachter und Kosten der Rechtsberatung durch eine von der Gemeinde beauftragte Rechtsanwaltskanzlei. Der Vorhabenträger trägt auch Genehmigungskosten und sonstige Kosten Dritter, soweit sie von der Gemeinde verauslagt wurden und im Zusammenhang mit dem genannten Bebauungsplanverfahren stehen. Zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderliche besondere, vorstehend nicht namentlich genannte Kosten, sind der Gemeinde durch den Vorhabenträger ebenfalls gegen Nachweis zu erstatten.

- (2) Die Gemeinde trägt nur die Verwaltungskosten, also die verwaltungsinternen Kosten der Planung.
- (3) Die Gemeinde beauftragt vorbehaltlich des Umstandes, dass der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde ein Stadtplanungsbüro selbst beauftragt, ein oder mehrere leistungsfähige(s) Ingenieurbüro(s) mit den erforderlichen Leistungen zur Durchführung der Bauleitplanung, einschließlich eventuell erforderlichem Umweltbericht, naturschutzfachlicher

und natur-schutzrechtlicher Ausgleichsplanung und artenschutzrechtlicher Untersuchung und erforderlicher Immissionsschutzuntersuchungen.

- (4) Der Vorhabenträger ist darüber hinaus verpflichtet, in Abstimmung mit der Gemeinde auf seine Kosten jene Planungsaufwendungen zu treffen, die – ggf. zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfes über die vorstehend genannten Leistungen hinausgehend – erforderlich sind. Hierbei hat die Ausarbeitung des Entwurfes in ständiger Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen. Entsprechendes gilt für in diesem Sinn im Zusammenhang stehende sonstige Fachplanungen.
- (5) Der Vorhabenträger trägt die Kosten etwaiger notwendig werdender Vermessungen.
- (6) Sind zur Vorbereitung und Durchführung der genannten städtebaulichen Maßnahmen eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, eine Bodensanierung oder sonstige vorbereitende Maßnahmen erforderlich, führt diese der Vorhabenträger auf eigene Kosten durch.

Führt die Gemeinde die Maßnahmen durch, erstattet der Vorhabenträger der Gemeinde die damit im Zusammenhang stehenden Kosten.

- (7) Der Vorhabenträger trägt ferner die Kosten etwaig durchzuführender Vermeidungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus den Regelungen des Bebauungsplanes und/oder aus artenschutzrechtlichen Gründen ergeben.

Sind diese Maßnahmen nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes realisierbar, können diese in Abstimmung mit der Gemeinde außerhalb des Bebauungsplangebietes durchgeführt werden; soweit hierzu auch die Bereitstellung von Grundstücken erforderlich ist, trägt der Vorhabenträger auch damit im Zusammenhang stehende Kosten. Ein Rechtsanspruch auf Bereitstellung von Grundstücken außerhalb des Gebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht nicht.

§ 5

Haftungseinschränkungen für die Gemeinde aufgrund der kommunalen Planungshoheit und Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätig oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.

2. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

II. Vorhaben

§ 6

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Der Vorhabenträger plant den Bau eines neuen Gemeindezentrums für die Türkisch-Islamische Gemeinde zu Graben-Neudorf e.V.. Das Gemeindezentrum wird für Aktivitäten und Veranstaltungen der türkisch-islamischen Gemeinde zu Graben-Neudorf e.V. genutzt. Dies sind insbesondere religiöse Dienste, wie die Durchführung von Gemeinschaftsgebeten, die Kinder- und Jugendarbeit der Gemeinde, Versammlungen der Gemeinde zu allgemeinen Informationsveranstaltungen, sowie religiöse Feste der Gemeinde wie das Fastenbrechen während des Fastenmonats Ramadan. Eine Vermietung des Gebäudes durch die türkisch-islamische Gemeinde zu Graben-Neudorf e.V. an Dritte zur Durchführung von privaten Festen oder Banketten findet nicht statt.

§7

Bauvorhaben und Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur vollständigen Durchführung des Vorhabens nach den Bestimmungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und dem diese konkretisierenden Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Vorhabenträger führt alle Umbau- und Anpassungsarbeiten an den umliegenden öffentlichen gemeindlichen Verkehrsanlagen, Freiflächen und Grünanlagen im Vertragsgebiet durch, die zur verkehrlichen Andienung und versorgungstechnischen Erschließung des Vorhabens sowie für die Gestaltung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich sind.

- (2) Der Vorhabenträger hat die erforderlichen bau-, wasser-, gewerbe-, abfallrechtlichen oder sonst erforderlichen Genehmigungen und Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen.
- (3) Der Vorhabenträger wird sich durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern vor Durchführung der Arbeiten so rechtzeitig in Verbindung setzen, dass die zügige Fertigstellung nicht behindert wird.

§ 8

Durchführungsfristen

- (1) Der Vorhabenträger hat binnen 48 Monaten seit Rechtskraft der Satzung "Islamisches Gemeindezentrum" und Vorliegen einer bestandskräftigen Baugenehmigung bzw. ausnutzbarer Baufreigabe im Kenntnissgabeverfahren für das Vorhaben mit dem Bau des geplanten Gebäudes zu beginnen. Die Bauvorlagen zur Erteilung der Baugenehmigung bzw. Baufreigabe im Kenntnissgabeverfahren sind spätestens binnen einer Frist von 36 Monaten nach Inkrafttreten der Satzung bei der Baurechtsbehörde einzureichen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bauarbeiten der vorgenannten Bauvorhaben innerhalb 24 Monaten ab vereinbartem Beginn (s. vorstehender Absatz 1) bezugsfertig herzustellen. Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers dann angemessene

Nachfristen einzuräumen, wenn sich Baudtermine unvorhergesehen verzögern. Sobald für den Vorhabenträger absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine nicht gehalten werden können, hat er unverzüglich die Gemeinde unter Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn die Vorhabenträgerin nicht innerhalb der in Abs. 2 genannten Fristen das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen beginnt und abschließt.

§ 9

Sicherung der Baudurchführung

- (1) Der Vorhabenträger versichert, dass die Finanzierung des Gesamtvorhabens gesichert ist.
Sicherungsmittel abzustimmen

§ 10

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Ökologischer Artenschutz

- (1) Eventuell erforderliche Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen nach naturschutz- bzw. bauplanungsrechtlichen Vorschriften (z.B. §§ 18 BNatSchG, 1 a Abs. 3 BauGB) werden vom Vorhabenträger erbracht.
- (2) Sollten sich im weiteren Verfahren gesetzlich erforderliche Maßnahmen des Artenschutzes zeigen, wird der Vorhabenträger solche gesetzlich erforderliche Maßnahmen auf seine Kosten umsetzen.

§ 11

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Der Vorhabenträger trägt ungeachtet sonstiger gesetzlicher Vorschriften die Verkehrssicherungspflicht ab dem 1. Tag des Baubeginns für die Bereiche des Vorhabengebietes und die im Zuge der Baumaßnahme des Vorhabenträgers ggf. aufgrund gesonderten Gestattungsvertrages in Anspruch genommenen öffentlich gewidmeten Flächen.
- (2) Die Verkehrssicherungspflicht im Bereich der öffentlich gewidmeten Fläche endet im Zeitpunkt der Abnahme der im öffentlichen Verkehrsraum vorgenommenen Umbaumaßnahmen bzw. herzustellenden Baumaßnahmen. *Falls überhaupt erforderlich*

III.

Sonstiges

§ 12

Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag seinem jeweiligen Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Gemeinde als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

Die vollständige oder teilweise Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet bedarf der Zustimmung der Gemeinde, die diese nur verweigern darf, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Ausführungsfristen gefährdet ist.

§ 13

Kosten dieses Vertrages und seines Vollzuges, sonstige Kosten

- (1) Der Vorhabenträger hat sämtliche Kosten der Gemeinde im Zusammenhang mit der Ausarbeitung dieses Vertrages und seines Vollzuges, insbesondere die Kosten der rechtlichen Beratung der Gemeinde in diesem Zusammenhang zu tragen.

§ 14

Wirksamkeit des Vertrags

- (1) Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag werden erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt.

Davon unberührt bleibt die Verpflichtung zur Kostentragung nach § 4 des Vertrages.

§ 15

Rücktrittsrecht

- (1) Der Vorhabenträger kann den Vertrag dann kündigen, wenn die Gemeinde ihre Absicht, die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beschließen, endgültig aufgibt.
- (2) Soweit im Übrigen nichts anderes vereinbart wurde, kann dieser Vertrag nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Als wichtige Gründe gelten insbesondere:
 1. Über das Vermögen des Vorhabenträgers wird die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beantragt.
 2. Der Vorhabenträger weist nicht seine private Baubefugnis nach.
- (3) Im Falle einer Kündigung oder Rückabwicklung des Vertrags aufgrund eines Rücktritts stehen dem Vorhabenträger für die ihm bis dahin erbrachten Aufwendungen keine Ersatzansprüche gegen die Gemeinde zu.

§ 16

Gegenseitige Unterstützungspflicht

- (1) Die Vertragspartner verpflichten sich, einander sämtliche Informationen zu geben, die für die Durchführung des Vertrags von Bedeutung sind und zwar ohne schuldhafte Verzögerungen.
- (2) Sie haben sich bei der Durchführung des Vertrags gegenseitig nach besten Kräften zu unterstützen.
- (3) Die Gemeinde wird im Rahmen des rechtlich Zulässigen alle notwendigen Beschlüsse herbeiführen und sonstige Amtshandlungen ohne schuldhaften Verzug vornehmen, die für die Vertragsdurchführung erforderlich und / oder sachdienlich sind.

§ 17

Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist.

Graben-Neudorf , den
Gemeinde

Graben-Neudorf , den
Vorhabenträger