Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 50.07 „Humboldt-Turm“

Die Stadt Remagen
– nachfolgend Stadt genannt –

vertreten durch den Bürgermeister Björn Ingendahl, Bachstraße 2, 53424 Remagen
und

– nachfolgend Vorhabenträger genannt –

schließen folgenden

Durchführungsvertrag

Teil I. Allgemeines

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 50.07 beschriebene Vorhaben „Humboldt-Turm“ im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) der Plan zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Begründung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB (Anlage 2)

Teil II. Vorhaben

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft die Errichtung und Nutzungsänderung von Gebäuden im Vertragsgebiet. Es handelt sich im Einzelnen um
 1. den Neubau eines Gebäudes mit Garage, Atelier und Gewächshaus
 2. den Umbau eines vorhandenen Nebengebäudes zu einem Gästehaus
 3. die Errichtung eines beheizbaren Wintergartens am Humboldt-Turm sowie
 4. die Errichtung einer Waldkapelle.
- (2) Die hierdurch entstehenden 3 Gästewohnungen werden wechselnden Personenkreisen mit kunstbezogenen Tätigkeiten als Gastquartier und Atelier zur Verfügung gestellt. Eine gewerbliche Nutzung der Flächen (Pension) oder eine Nutzung für Dauerwohnzwecke ist nicht erlaubt. Eine Nutzung durch Familienangehörige oder Freunde des Vorhabenträgers oder seines Rechtsnachfolgers ist, wenn Zimmer zur Verfügung stehen, in Ausnahmefällen erlaubt.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird die Vorhaben spätestens 24 Monate nach Rechtskraft der Genehmigung beginnen und Vorhaben 1 bis 3 innerhalb von 24 Monaten fertig stellen. Das Vorhaben nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 (Waldkapelle) kann zu einem späteren Zeitpunkt begonnen und fertig gestellt werden.

§ 5

Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gegenüber der Stadt **regelmäßig, mindestens jedoch jährlich bis jeweils zum 31.10.** prüfbare Nachweise über die Nutzung der Gästewohnungen durch Künstler vorzulegen. Dies können insbesondere Dokumentationen über die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Aufenthalt stehende Ausstellungen und Konzerte oder auch Werkberichte sein. Es besteht Einvernehmen darüber, dass öffentliche Ausstellungen und Konzerte der Gastkünstler ausschließlich an anderer Stelle stattfinden werden.

Auf die Bestimmungen gemäß § 12 dieses Vertrages wird verwiesen.

Teil III. Erschließung

§ 6

Erschließungsanlagen

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen herzustellen. Das Vorhaben ist über einen Wirtschaftsweg erschlossen und verfügt über einen Anschluss an eine Eigenwasserversorgung (Brunnen Rodderberghof). Abwässer sind werden in einem zugelassenen Behälter zu sammeln gesammelt und regelmäßig bzw. bedarfsgerecht zu entsorgen- entsorgt. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Wasserver- und Abwasserentsorgung werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

Teil IV. Schlussbestimmungen

§ 7

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.
- (2) Die Kostentragung erstreckt sich auch auf alle Pläne, Gutachten und sonstige Unterlagen, die zur Aufstellung der Bauleitpläne (Änderung Flächennutzungsplan, Aufstellung Bebauungsplan) und Durchführung der dabei erfolgten Beteiligungsverfahren erforderlich sind.

§ 8

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige jeweilige Vorhabenträger haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

~~(2) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.~~

§ 9

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan festgelegten Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Anlage 2, Textteil zum Bebauungsplan, dort Festsetzung Nr. 4.3 Waldrefugium in Verbindung mit der Abgrenzung in der Planzeichnung) durchzuführen.
- (2) Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn vollständig fertig zu stellen. Dies gilt auch dann, wenn noch nicht alle nach § 3 Abs. 1 beabsichtigten Maßnahmen begonnen wurden

§ 10

Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der Zustimmung der Stadt.

§11

Sicherheitsleistungen

Sicherheitsleistungen werden nicht vereinbart.

§ 12

Zweckgebundener Wohnraum; Vertragsstrafe; Sicherung im Grundbuch;

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft erstmalig das Baurecht für die Errichtung und den Betrieb von bis zu drei Gästewohnungen. Dieser Wohnraum wird nach dem Nutzungskonzept siehe §3 Abs.2 zur Verfügung stehen.
- (2) ~~Eine der Zweckbindung nach Absatz 1 und § 3 Abs. 2 dieses Vertrages zuwiderlaufende Nutzung hat unabhängig von bauaufsichtlichen Verfahren der Bauaufsichtsbehörde eine Vertragsstrafe von bis zu 5.000 € (in Worten: fünftausend Euro) je Verstoß zur Folge, die sofort vollstreckbar ist.~~
Verstößt der Vorhabenträger gegen die ihm nach § 3 Abs. 2 oder § 5 obliegenden Pflichten **schuldhaft**, so ist er zur Zahlung einer Vertragsstrafe verpflichtet, die sofort vollstreckbar ist. Sie beträgt **mind. 200 €** (zweihundert Euro) bei verspäteter Vorlage der Nachweise gemäß § 5 **bis hin zu** sowie **5.000 €** (fünftausend Euro) je Verstoß und Gästewohnung bei vertragswidriger Nutzung der Gästewohnungen. Die Vertragsstrafe wird ungeachtet der Bestimmungen nach § 81 LBauO (Beseitigungsanordnung und Benutzungsuntersagung) und § 89 LBauO (Ordnungswidrigkeiten) fällig und ist mit diesen nicht zu verrechnen. **Aus der Zahlung einer Vertragsstrafe erwächst gegenüber der Stadt kein Anspruch zur Abgabe einer zustimmenden Erklärung in einem baurechtlichen oder anderweitigen Antragsverfahren.**
- (3) Die Zweckbindung der Gästewohnungen nach Absatz 1 und § 3 Abs. 2 wie auch die Vertragsstrafe nach Absatz 2 werden zu Lasten des Vorhabenträgers

durch eine der Stadt gegenüber abzugebende Erklärung im Grundbuch gesichert.

§ 13

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 14

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 15

Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

für den Vorhabenträger

für die Stadt

Köln,

Remagen,

.....
[Redacted Signature]

.....
Björn Ingendahl
Bürgermeister

Anlage 1: Vertragsgebiet
Anlage 2: Durchführungsplan