

Durchführungsvertrag
gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34.09 „Haus Humboldtstein“

zwischen

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

- im Folgenden kurz "**Stadt**" genannt -

und

Herrn Stefan Schneider, Kürrihovener Straße 41, 53343 Wachtberg-Kürrihoven

- im Folgenden kurz "**Vorhabenträger**" genannt -.

Präambel

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstücks Nr. 6, Flur 27, Gemarkung Oberwinter. Das Grundstück ist bereits mit dem Haus „Humboldtstein“, einem historischen Bau aus dem 19. Jahrhundert, einem Anbau aus den 1970er Jahren, einer Remise, einem Schuppen und einem Tennisplatz bebaut. Das Gelände und die Gebäude wurden als ehemalige Botschaft der Türkei und anschließend von der AWO als Fortbildungsstätte und Tagungshotel genutzt.

Der Vorhabenträger nutzte das Gebäude bereits als Unterbringung für Mitarbeiter seines landwirtschaftlichen Betriebes (Obsthof). Diese bislang durch die Genehmigungsbehörden geduldete Nutzung soll nun planungsrechtlich abgesichert werden sowie maßvoll um ein Altenteil und untergeordnet um 3 Wohnungen, Räume für Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Räume für Fortbildungszwecke ergänzt werden.

Durch das avisierte Vorhaben werden öffentliche und private Belange berührt, die einen sachgerechten Interessensausgleich erfordern. Das Projekt ist daher durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sichern. Gemäß § 12 BauGB ist zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag zu schließen.

§ 1

Bauvorhaben/Durchführungsverpflichtung

- a. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Bauvorhabens nach den Maßgaben der folgenden Vertragsbestimmungen. Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34.09 „Haus Humboldtstein“ (Anlage 1).
- b. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle notwendigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben bzw. zur Schaffung aller tatsächlichen Voraussetzungen zum Erreichen des Bebauungszieles im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen.
- c. Das Bauvorhaben umfasst insbesondere den Umbau und Sanierung der vorhandenen baulichen Anlagen, so dass Räume, Unterkünfte, Gemeinschaftseinrichtungen wie Küchen, Aufenthaltsräume etc. für die Mitarbeiter (Saisonarbeitskräfte) des landwirtschaftlichen Betriebes geschaffen werden können. Maßvolle Erweiterungen des Nutzungsspektrums im untergeordneten Maße mit 3 Wohnungen und Räumen für eine Büro- und Verwaltungsnutzung sowie Seminarräumen sollen ebenfalls planungsrechtlich abgesichert werden. Durch die Revitalisierung der auf dem Gelände bereits vorhandenen Sportanlage sowie der Ergänzung weiterer Freizeitmöglichkeiten wie z. B. Grillplatz soll eine attraktive Gesamtanlage geschaffen werden.
- d. Die Herstellung öffentlicher verkehrlicher Erschließungsanlagen - Straßen und/oder Gehwege – sowie leitungsgebundene Anlagen (Wasserver- und Abwasserentsorgung) werden aufgrund entsprechend vorhandener Anlagen nicht erforderlich. Gleiches gilt für die bereits vorhandene Stellplatzanlage. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass nur ca. 40 m³/h als Löschwasserlieferleistung bei 1,5 bar aus den Hydranten in der Zuwegung zum Haus Humboldtstein entnommen werden können und dieser Hydrant ca. 15 m tiefer liegt als das Gebäude Haus Humboldtstein. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserlieferleistung obliegt dem Vorhabenträger. Weiterhin ist dem Vorhabenträger bekannt, dass das Oberflächenwasser nach derzeitigem Sachstand bei dem Träger der Abwasserbeseitigung (Stadtwerke Rhein-Ahr AöR) voraussichtlich nicht geregelt abgeführt wird. Der Vorhabenplan begründet keinen Anspruch auf eine Erweiterung der öffentlichen Erschließung.
- e. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass das Grundstück ausschließlich über die B 9 und daran anschließend über den Wirtschaftsweg „Am Humboldtstein“ erschlossen wird. Die Stadt erteilt dem Vorhabenträger die unwiderrufliche Erlaubnis, den Wirtschaftsweg zur Erschließung des Vorhabens zu nutzen. Zivilrechtlich verpflichtet sich die Stadt zu Gunsten des Vorhabengrundstücks und der Wirtschaftswegeparzelle Baulasten eintragen zu lassen, wonach der jeweilige Eigentümer des Vorhabengrundstücks berechtigt ist, die Wirtschaftswegeparzelle zum Zwecke der Erschließung des Vorhabengrundstücks zu nutzen (Geh- und Fahrrecht). Die Stadt verpflichtet sich unverzüglich nach Aufforderung durch die Bauaufsichtsbehörde zu Lasten der Wirtschaftswegeparzelle eine sog. Zufahrtsbaulast zu bestellen, um eine gesicherte öffentliche Erschließung des Vorhabens gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 LBauO RLP zu gewährleisten. Die Kosten für die Eintragung trägt der Vorhabenträger.
- f. Der Wirtschaftsweg „Am Humboldtstein“ unterfährt dabei eine Bahnlinie der DB InfraGO AG (früher DB Netz AG). Sollten an den Bahngleisen Unterhaltungs- Sanierungs- oder Ersatzbauarbeiten

durchgeführt werden, kann es zu Beeinträchtigungen oder auch zu einem temporären Ausfall der Erschließung kommen.

- g. Erschließungsbeiträge sowie Beiträge oder Gebühren für die erstmalige Herstellung leitungsgebundener Anlagen fallen für den bestehenden Ausbau nicht an.
- h. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz, wie in dem Dokument „Textliche Festsetzungen“ unter Nr. 3.5 beschrieben.

§ 2

Vertragsgrundlagen

- a. Als Vertragsgrundlage für die Durchführungspflichten des Vorhabenträgers gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34.09 „Haus Humboldtstein“ der Stadt Remagen. Gemäß § 12 BauGB ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- b. Die Ausführungsdetails zu dem Bauvorhaben ergeben sich aus dem VEP, welcher das Vorhaben in einem Lageplan und Ansichten darstellt und diesem Vertrag als **Anlage 2** als Bestandteil beigefügt ist. Weiterhin ist als **Anlage 3** eine Betriebsbeschreibung des Vorhabens beigefügt, die ebenfalls als Vertragsgrundlage herangezogen wird.
- c. Der heutige Vertrag gilt jedoch nur in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34.09 „Haus Humboldtstein“ nebst des VEP's in der Fassung, die von dem Stadtrat der Stadt als Satzung beschlossen wird.

§ 3

Durchführungsfristen

- a. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens zwölf Monate nach der öffentlichen Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34.09 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er ist zudem verpflichtet, spätestens acht-

zehn Monate nach Eingang der Baugenehmigung mit dem Vorhaben zu beginnen und es spätestens innerhalb von fünf Jahren nach der öffentlichen Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34.09 fertig zu stellen.

- b. Die Stadt wird, in Absprache mit dem Vorhabenträger, die in Absatz a genannte Frist angemessen verlängern, wenn sich die Einhaltung der Frist aufgrund von Tatsachen verzögert, die der Vorhabenträger nachweislich nicht zu vertreten hat.

§ 4

Verkehrssicherungspflicht/Haftung

- a. Vom Tage des Beginns der Baumaßnahmen an obliegt dem Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht.
- b. Der Vorhabenträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die in Folge der Baumaßnahmen verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 5

Kostentragung/Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit

- a. Der Vorhabenträger trägt alle durch den Abschluss und mit der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten.
- b. Die Baukosten für die Sanierung und den Umbau des Hauses Humboldtstein und der entsprechenden Außenanlagen belaufen sich auf ca. 800.000,- Euro.
- c. Der Vorhabenträger weist der Stadt in geeigneter Weise nach, z.B. durch eine schriftliche Bankbestätigung, dass er über die finanziellen Mittel zur Erfüllung der Vertragspflichten verfügt bzw. diese Mittel des Vorhabenträgers zur Verfügung gestellt werden.

Dieser Nachweis ist der Stadt vor Abschluss des heutigen Vertrages (Unterzeichnung) vorzulegen.

§ 6

Rechtsnachfolge

- a. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, einen etwaigen Rechtsnachfolger von ihm auf das Bestehen dieses Vertrages hinzuweisen. Ein Wechsel in der Vorhabenträgerschaft bedarf bis zur Erfüllung sämtlicher Pflichten dieses Vertrages der Zustimmung der Stadt. Die Stadt kann die Zustimmung verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des VEP's innerhalb der Frist nach § 3 gefährdet ist.

- b. Ergänzende Vertragsregelungen können mit dem Rechtsnachfolger vereinbart werden.

§ 7

Rücktrittsrecht

- a. Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34.09 für das Vertragsgebiet nicht die Planreife nach § 33 BauGB bis zum 31.12.2026 erreichen und damit das Bauvorhaben nicht realisierbar sein, ist der Vorhabenträger berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.
- b. Die Stadt kann von dem Vertrag zurücktreten, wenn der Vorhabenträger die vertraglich vereinbarten Leistungen nach angemessener Zeit nicht erbringt.
- c. Der Rücktritt ist per Brief zuzustellen.
- d. Tritt eine der Parteien aus den Gründen nach den vorstehenden Abs. a oder b von diesem Vertrag zurück, ist ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Erstattung von Planungskosten, sonstiger für die Vorbereitung und Durchführung dieses Vertrages aufgewendeten Kosten und die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen ausgeschlossen.

§ 8

Aufhebung oder Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- a. Wird das Bauvorhaben nicht in der Frist oder innerhalb einer verlängerten Fristsetzung nach § 3 dieses Vertrages durchgeführt, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34.09 von der Stadt aufgehoben werden. Der Vorhabenträger kann aus der Aufhebung keinerlei Ansprüche, auch nicht finanzieller Art, gegen die Stadt geltend machen (§ 12 Abs. 6 BauGB).
- b. Abs. a gilt auch für den Fall, dass gerichtlich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt wird und dieser aufzuheben ist.
- c. Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34.09 nach dem vorstehenden Abs. a aufgehoben, hat der Vorhabenträger die eventuell entstehenden Kosten für das Aufhebungsverfahren, z.B. für die Beauftragung eines von der Stadt gewählten Planungsbüros, in voller Höhe zu tragen.

§ 9

Wirksamkeit des Vertrages/Ausschluss von Ansprüchen

- a. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass gemäß § 1 Abs. 3 BauGB kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht. Ein solcher Anspruch kann auch nicht durch diesen Vertrag begründet werden.
- b. Der Durchführungsvertrag ist auf die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34.09 ausgerichtet. Insoweit wird dieser Vertrag mit der aufschiebenden Bedingung erst wirksam, wenn für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34.09 durch den Stadtrat der Stadt Remagen der Satzungsbeschluss gefasst und dieser öffentlich bekannt gemacht wurde. Insoweit sind die in dem heutigen Vertrag formulierten Zielvorstellungen zur Realisierung des Bauvorhabens bis zum Eintritt der Bedingung ausdrücklich unverbindlich.
- c. Die durch den Vorhabenträger zuvor veranlassten Arbeiten und sonstigen Maßnahmen führt dieser auf eigenes, insbesondere finanzielles Risiko durch.

§ 10


Schlussbestimmungen

- a. Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält ein Exemplar. Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Vereinbarungen sind unwirksam.
- b. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar sein, so sollen die nichtigen oder anfechtbaren Klauseln durch solche wirksam ersetzt werden, die dem Zweck der gewollten Regelung am nächsten kommt.
- c. Im Übrigen wird die Wirksamkeit des Vertrages von der Unwirksamkeit oder Anfechtbarkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt.

Remagen, den 16.03.2026

Wachtberg, den 26.02.2026

(Björn Ingendahl)
Bürgermeister


(Stefan Schneider)