

Durchführungsvertrag

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 02A/35 Heilbronn

„Kulturzentrum Weinsberger Straße“

zwischen

der Stadt Heilbronn, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Harry Mergel, dieser vertreten durch Herrn Bürgermeister Wilfried Hajek, nachfolgend kurz „Stadt Heilbronn“ genannt,

und

dem Vorhabenträger, der DITIB – Türkisch Islamische Gemeinde zu Heilbronn e.V., dieser vertreten durch Herrn Erdinc Altuntas und Herrn Ahmet Cetinel, nachfolgend kurz „Vorhabenträger“ genannt.

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke Nr. 316, 316/1, 316/2, 316/3, 317 und 320/5. Auf diesen Flurstücken beabsichtigt der Vorhabenträger den Bau und Betrieb eines Kulturzentrums mit Moschee, Vereinsräumen, Schulungsräumen, Büroflächen, Gastronomie, Laden/Verkaufsraum und zwei Wohnungen sowie einer Tiefgarage. Hierzu hatte der Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Stadt Heilbronn einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Der aus diesem Wettbewerb als Gewinner hervorgegangene Entwurf soll nun realisiert werden.

Das Vorhaben ist nicht bereits nach §§ 30, 31 und 33 bis 35 Baugesetzbuch zulässig.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 29.07.2019 die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Mit diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und zur Einhaltung des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Büros „Müller Architekten“ vom 22.07.2019 und des damit verbundenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- 1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben, für welches der vorhabenbezogene Bebauungsplan 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ und der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros „Müller Architekten“ vom 22.07.2019 erstellt wird bzw. wurde.
- 2) Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind der vorhabenbezogenen Bebauungsplan 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ und der unterschriebene Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros „Müller Architekten“ vom 22.07.2019.

§ 3 Vorhaben

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Kulturzentrums mit Moschee, Vereinsräumen, Schulungsräumen, Büroflächen, Gastronomie, Laden/Verkaufsraum und zwei Wohnungen sowie einer Tiefgarage.

Das Vorhaben ist durch den unterschriebenen Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros „Müller Architekten“ vom 22.07.2019 verbindlich definiert.

§ 4 Durchführung des Vorhabens

- 1) Die Stadt Heilbronn wird dem Gemeinderat alle erforderlichen Anträge für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ vorlegen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung und Durchführung des Vorhabens entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches zu schaffen.
- 2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“.
- 3) Vor Einreichung eines Bauantrages hat der Vorhabenträger die vorgesehenen Materialien, insbesondere zur Fassadengestaltung, mit der Stadt Heilbronn anhand von Materialproben abzustimmen. Die Materialien müssen von der Stadt Heilbronn, hier durch das Baudezernat, akzeptiert werden. Hierzu ist eine schriftliche Zustimmung durch die Stadt Heilbronn erforderlich. Für dieses Abstimmungsverfahren ist eine Frist von max. 8 Wochen vereinbart.
- 4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Bauvorhaben einzureichen und das gesamte Vorhaben fertigzustellen. Folgende zeitliche Staffelung ist dabei einzuhalten:
 - a) Der Bauantrag für das Vorhaben ist spätestens 15 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ einzureichen.
 - b) Mit den Bauarbeiten ist innerhalb von 36 Monaten nach Erteilung der rechtskräftigen Baugenehmigung/Baufreigabe zu beginnen. Der Baubeginn wird vom Vorhabenträger schriftlich angezeigt (Baubeginnanzeige).
 - c) Nach der schriftlichen Baubeginnanzeige wird der Vorhabenträger die äußere Hülle (einschließlich der Fassade zur Weinsberger Straße) binnen 30 Monate fertigstellen.

Die vorgenannten Fristen verlängern sich um die Dauer des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, falls der vorhabenbezogene Bebauungsplan oder die Baugenehmigung durch Dritte angefochten wird.

§ 5 Vertragsstrafe

Das in Rahmen dieses Durchführungsvertrages herzustellende Bauvorhaben des Vorhabenträgers liegt unmittelbar an der Weinsberger Straße.

Dieser Straßenabschnitt hat eine der höchsten Verkehrsbelastungen im Straßennetz der Stadt Heilbronn. Um die Einschränkungen im Verkehrsfluss dieses Straßenabschnittes zu minimieren wurde eine Frist zur Herstellung der äußeren Hülle (einschließlich der Fassade an der Weinsberger Straße) im § 4 Abs. 4 Nr. c dieses Vertrages festgelegt.

Zur Sicherstellung dieser Herstellungsfrist wird eine Vertragsstrafe nach folgenden Maßgaben festgesetzt:

- 1) Stellt der Vorhabenträger das Bauwerk nicht innerhalb der in § 4 Abs. 4 Nr. c festgesetzten Frist her (Teilbauabnahme) hat er eine Vertragsstrafe in Höhe von 15.000 Euro je angefangenen Monat der Fristüberschreitung an die Stadt zu zahlen.
- 2) Die Höhe der Vertragsstrafen wird bis zu den vorstehenden genannten Beträgen verbindlich festgesetzt. Sie sind fällig, sobald objektiv festgestellt werden kann, dass gegen die Vertragsregelungen gemäß § 4 Abs. 4 Nr. c verstoßen wurde.
- 3) Der Vorhabenträger leistet eine Sicherheit, die die Zahlung der möglichen Vertragsstrafe sicherstellen soll. Die Sicherheit ist durch Bürgschaft unter Verzicht auf Vorausklage in Höhe von 450.000 Euro durch ein in der europäischen Gemeinschaft zugelassenes Kreditinstitut oder von einem Kreditversicherer zu erbringen.
- 4) Der Vorhabenträger hat die Sicherheit zusammen mit der Baubeginnanzeige bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen. Leistet der Vorhabenträger die Sicherheit nicht oder nicht vollständig, ist die Stadt berechtigt, den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen und den Bebauungsplan sowie die Baugenehmigung aufzuheben.
- 5) Nach Teilabnahme der in § 4 Abs. 4 Nr. c definierten Bauteile wird die Sicherheitsleistung freigegeben.
- 6) Die Vertragsstrafe wird vierteljährlich durch die Stadt angefordert. Wird die Vertragsstrafe nicht innerhalb einer Zahlungsfrist von 14 Tagen entrichtet, kann sich die Stadt jeweils anteilig aus der Sicherheitsleistung bedienen.
- 7) Andere Maßnahmen, insbesondere Schadenersatzforderungen, werden hiervon nicht berührt.

§ 6 Nachprüfbarer Finanzierungsnachweis

Aufgrund des § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch hat der Vorhabenträger nachzuweisen, dass er „in der Lage ist“ das Vorhaben zu realisieren.

Dies ist durch einen nachprüfbaren Finanzierungsnachweis zu belegen.

Der Finanzierungsnachweis ist vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens zusammen mit dem unterschriebenen Durchführungsvertrag der Stadt Heilbronn vorzulegen.

Der durch den Vorhabenträger unterzeichnete Durchführungsvertrag sowie der Finanzierungsnachweis sind Voraussetzungen für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“.

§ 7 Planfestgestellte Baumpflanzungen

Im südlichen Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ befinden sich zwei planungsrechtlich festgesetzte Baumstandorte. Diese entfallen durch die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Diese Baumstandorte sind Bestandteil der Planfeststellung zur „Stadtbahnstrecke - Nord“.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hat der Vorhabenträger Alternativstandorte für die Bäume festzulegen. Dies kann auf dem eigenen Grundstück oder in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens erfolgen.

Die neuen Baumstandorte bedürfen der Zustimmung der Stadt Heilbronn, hier „Amt für Straßenwesen“ und „Grünflächenamt“ und sind mit diesen Ämtern im Vorfeld abzustimmen.

§ 8 Kostentragung

Der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ ist für den Vorhabenträger kostenneutral, da kulturelle Einrichtungen und religiöse Gemeinschaften hiervon freigestellt sind.

§ 9 Veröffentlichungsrecht

Der Vorhabenträger ist damit einverstanden, dass der Durchführungsvertrag im Rahmen des Bauleitverfahrens für die Öffentlichkeit zugänglich sowie in Gemeinderatssitzungen öffentlich behandelt und damit in das Internet eingestellt wird. Es stehen keine datenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Ausgenommen hiervon ist der unter § 6 aufgeführte nachprüfbarer Finanzierungsnachweis. Dieser wird ausschließlich den Gemeinderatsmitgliedern nicht öffentlich zur Kenntnis gegeben.

§ 10 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger kann Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise nur nach schriftlicher Zustimmung durch die Stadt Heilbronn auf Dritte übertragen. Ein Rechtsanspruch auf Zustimmung besteht nicht.

Der Vorhabenträger haftet als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben den Dritten oder Rechtsnachfolger, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 11 Haftungsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ besteht gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch nicht. Eine Haftung der Stadt Heilbronn für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser in Hinblick auf die Aufstellung des o.g. Bebauungsplan tätigt oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.

Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 02A/35 Heilbronn „Kulturzentrum Weinsberger Straße“ gemäß § 12 Baugesetzbuch können Ansprüche an die Stadt Heilbronn nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des o.g. Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens ergibt.

§ 12
Schlussbestimmungen

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabsprachen bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger und die Stadt Heilbronn erhalten je eine Ausfertigung.

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, so soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Durchführungsvertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 13
Wirksamwerden

Der Vertrag wird durch die Unterzeichnung durch den Vorhabenträger und der Stadt Heilbronn wirksam.

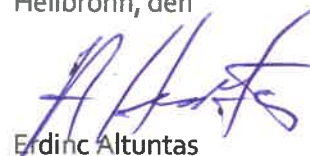
Für die Stadt Heilbronn

Heilbronn, den 14. Juli 2020


Wilfried Hajek

Für den Vorhabenträger

Heilbronn, den 13.07.2020


Erdinc Altuntas


Ahmet Cetinel