

Maghariba Zentrum Leverkusen (MZL)

Antrag auf Verlängerung der Bau- und Nutzungsverpflichtung, o.D.

Notar Vertrag (956/2014 AK) (Liegenschaften AZ:20-204-21-174-ste)

Eingangsstempel Stadtverwaltung Leverkusen: 18.07.2019

Zustellung an Ratsmitglieder: 29.08.2019

FAKTENCHECK

Anliegen:

Das Maghariba Zentrum Leverkusen beantragt die vorliegende Bau- und Nutzungsverpflichtung – beurkundet am 20.11.2014 mit einer 5-Jahresfrist bis zum 20.11.2019 - um 5 Jahre zu verlängern - bis 20.11.2024

Begründung:

Das Maghariba Zentrum Leverkusen begründet sein Anliegen damit, dass es die Verzögerungen nicht zu verschulden hat und führt als „Beleg“ eine „chronologische Zeitschiene“ vor.

Ausgangslage:

Die Beurkundung des **Vertrages vom 20.11.2014** sagt aus:

(Abs. 1) . Der Käufer verpflichtet sich gegenüber Verkäufer, innerhalb von fünf Jahren ab heutiger Beurkundung auf der Veräußerungsfläche nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr 139/I und gemäß dem Baukonzept (Vorentwurf) des Architekten ... vom 13.7.2014 Gebäude für eine Nutzung zu kulturellen und religiösen Zwecken nebst den notwendigen Stellflächen vollständig zu errichten und innerhalb von fünf Jahren fertigzustellen, in Betrieb zu nehmen und nach dem vorgestellten Nutzungskonzept vom 20.1.2014 zu betreiben.

(Abs. 2) . Das Baukonzept und das Nutzungskonzept werden als Anlagen zur Niederschrift genommen.

(Abs. 3) . Sollten sich Fertigstellung und Inbetriebnahme des Bauwerks über den genannten Zeitraum von fünf Jahren hinaus aus Gründen verzögern, die der Käufer nicht zu vertreten hat, so verlängert sich die Verpflichtung entsprechend.

Der Käufer hat die Stadt über eintretende Verzögerungen unverzüglich zu informieren. Der Käufer hat unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass ihn kein Verschulden an der Verzögerung trifft.

Stellungnahme:

Bezugnehmend auf die vom Maghariba Zentrum Leverkusen dargelegte „chronologische Zeitschiene“:

1.

Zwischen dem Vertrag (24.11.2014) und dem Architektenvertrag (25.04.2016) liegen 17 Monate, somit fast 1,5 Jahre.

Spätestens zu diesem Zeitpunkt hätte aufgrund der Verzögerung für den Verein die erste Möglichkeit bestanden, eine Fristverlängerung zu beantragen.

Dies hätte unmittelbar - oder im Zusammenhang mit dem Bauantrag (26.06.2016) - oder bei der Bauantragsabgabe (08.08.2016) geschehen können.

2.

Die Baugenehmigung durch die Stadt Leverkusen erfolgte 17 Monate / knapp 1,5 Jahre später.

Mit Erhalt der Baugenehmigung am 18.01.2018 bestand für den Verein die zweite erkennbare Möglichkeit, eine Fristverlängerung zu beantragen – wissend, dass eine Fertigstellung 22 Monate später (knapp 2 Jahre) erfolgt sein muss.

3.

Die dritte erkennbare Möglichkeit für den Verein, eine Fristverlängerung zu beantragen, bestand spätestens bei der Anzeige des Baubeginns am 02.04.2019.

4.

Unabhängig von den genannten markanten Terminen bestand allerdings jederzeit für das Maghariba Zentrum Leverkusen die Möglichkeit, in Kenntnis der Chronologie des laufenden Verfahrens aufgrund von „Verzögerungen“ begründend eine Fristverlängerung zu beantragen.

Das Maghariba Zentrum Leverkusen hat bis zu seinem am 18.7.2019 bei der Stadt eingegangenen Schreiben seit dem Vertragsabschluss am 20.11.2014 mehr als 4,5 Jahre lang keine „Verzögerungen“ an die Stadt Leverkusen („unaufgefordert“ und „unverzüglich“) gemeldet, um damit kundzutun, dass die Fertigstellung zum 20.11.2019 nicht erreichbar ist.

Position:

Die CDU-Fraktion wird sich auf dieser Grundlage und weiterer bereits vorliegender Fakten mit dem Anliegen des Maghariba Zentrums Leverkusen intensiv beschäftigen, sich unter Berücksichtigung aller bekannten Aspekte eingehend beraten, um zu einem ausgewogenen und würdigen Ergebnis zu kommen.