

Bereitstellung von Grundstücken zum Bau zweier islamischer Gemeindezentren

Bereich Verwaltungsvorstand

Verantwortliche/r: Zimmermann, Daniel

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	12.09.2016	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	15.09.2016	Vorberatung
Rat	28.09.2016	Entscheidung

Beschlussempfehlung

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein beschließt:

- I. 1. Die Stadt Monheim am Rhein stellt dem Verein „DİTİB-Türkisch Islamische Gemeinde zu Monheim e.V.“ einen zweckgebundenen Zuschuss in Höhe von 460.000 Euro zum Erwerb des alten Freibadgeländes von der Allwetterbad der Stadt Monheim am Rhein GmbH im Bereich des laufenden Bebauungsplanverfahrens 106 M „Östliche Heide“ gemäß den Bedingungen des als Anlage 6 beigefügten Vertragsentwurfs zur Verfügung.
2. Die zur Auszahlung des Zuschusses benötigten Mittel werden im Haushaltsplan 2017 bereitgestellt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Planverfahren für den Bebauungsplan 106 M „Östliche Heide“ im Bereich der ursprünglich geplanten Wohnbaufläche auf die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche anzupassen.
- II. 1. Die Stadt Monheim am Rhein stellt dem Verein „Islamische Gemeinde Monheim und Umgebung e.V.“ einen zweckgebundenen Zuschuss in Höhe von 420.000 Euro zum Erwerb eines Grundstücks von der Stadtentwicklungsgesellschaft Monheim am Rhein im Geltungsbereich des Bebauungsplans 126 M (Menk-Gelände) gemäß den Bedingungen des als Anlage 8 beigefügten Vertragsentwurfs zur Verfügung.
2. Die zur Auszahlung des Zuschusses benötigten Haushaltsmittel werden gemäß § 83 GO NRW in Verbindung mit § 7 Abs. 1 der Haushaltssatzung der Stadt Monheim am Rhein überplanmäßig bereitgestellt. Zur Deckung der Kosten in Höhe von 420.000 Euro werden Erstattungsmehrleistungen aus dem Einheitslastenabrechnungsänderungsgesetz (ELAGÄndG) in Höhe von 320.000 Euro und

Mehreinzahlungen aus der Verzinsung der Gewerbesteuer in Höhe von 100.000 Euro (beide im Produkt 16.01.00 – Allgemeine Finanzwirtschaft) herangezogen.

- III. Die Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Monheim am Rhein in den Gesellschaftsgremien der Monheimer Versorgungs- und Verkehrs-GmbH werden gemäß § 113 Abs. 1 GO NRW angewiesen, die erforderlichen Beschlüsse zum Verkauf der genannten Grundstücke durch die Allwetterbad GmbH an die DİTİB-Gemeinde sowie durch die Stadtentwicklungsgesellschaft an die Islamische Gemeinde zu fassen.
- IV. Die Verwaltung wird ermächtigt, beide Verträge im Sinne der vorliegenden Entwürfe abzuschließen sowie die Einzelheiten der Vereinbarungen und deren Durchführung festzulegen.
- V. Die Verwaltung wird beauftragt, Verhandlungen mit den beiden Gemeinden über den Ankauf der bisher genutzten Grundstücke Niederstraße 52 und Opladener Straße 129 aufzunehmen und dem Haupt- und Finanzausschuss entsprechende Beschlussvorlagen vorzulegen.

Begründung

Der Integrationsrat hat die Vorlage IX/0812, Version 1 in seiner Sitzung am 31.08.2016 eingehend vorberaten und deren Beschlussempfehlung für den Rat mehrheitlich mit 7 zu 3 Stimmen angenommen. Die am 06.09.2016 folgende, weitere Vorberatung im Ausschuss für Generationen, Kultur, Soziales und Ordnung führte nach intensiver Debatte und einem abschließenden Wortbeitrag des Ratsmitglieds Elsner (PETO) schließlich zu einem Änderungsvorschlag der Beschlussempfehlung mit folgendem Inhalt:

Die Bezuschussung des Projekts der örtlichen DİTİB-Gemeinde soll bezogen auf ein Grundstück der Allwetterbad der Stadt Monheim am Rhein GmbH (Mona Mare) an der Kurt-Schumacher-Straße verlagert werden. Die dabei planungsrechtlich angezeigten Änderungen sollen veranlasst und zusätzlich auch der Ankauf der beiden bisher von den Gemeinden genutzten Grundstücke beschlussreif verhandelt werden.

Die so geänderte Beschlussempfehlung wurde zuerst zur Abstimmung gestellt und vom Ausschuss für Generationen, Kultur, Soziales und Ordnung mit 9 zu 10 Stimmen abgelehnt. Anschließend wurde die unveränderte Beschlussempfehlung der Version 1 zur Abstimmung gestellt und ebenfalls abgelehnt.

Die Verwaltung macht sich die im Verlauf und zum Schluss der Beratungen im Ausschuss deutlich gewordenen Überlegungen und auch den erfolgten Änderungsvorschlag zur Beschlussempfehlung - mit dieser in den Folgegremien zu beratenden Version - zu eigen.

1. Ausgangslage

Im Monheimer Stadtgebiet gibt es zwei islamische Gemeinden, die jeweils eigene Gebetsräume an der Opladener Straße und an der Niederstraße unterhalten. Beide Gemeinden sind bereits seit längerer Zeit auf der Suche nach neuen Räumlichkeiten, weil die bestehenden Gebäude ihre Kapazitätsgrenzen überschritten haben und den Anforderungen an das Gemeindeleben der beiden Vereine nur noch unzureichend genügen. Insbesondere fehlt an beiden Standorten der Platz für echte Gemeindezentren, die neben Räumen für das religiöse Gemeindeleben auch als soziale Treffpunkte sowie als Orte des Dialogs und der Begegnung mit Nicht-Muslimen dienen können.

Da sich bislang alle geprüften Lösungen in Bestandsgebäuden als ungeeignet erwiesen

haben, ist in beiden Gemeinden der Entschluss gereift, auch Neubauprojekte in die Überlegungen einzubeziehen. Die Stadtverwaltung hat diesen Gedanken von Anfang an unterstützt, weil ein Neubau mehr noch als jeder denkbare Umbau von Bestandsgebäuden, die Gemeinden aus ihrer aktuellen Hinterhofsituation herauslösen würde und sich wichtige Ziele wie zusätzliche Räume für das soziale Gemeindeleben, die Begegnung und den Dialog mit Nicht-Muslimen, aber auch städtebauliche Überlegungen, eine angemessene Architektur sowie die Verfügbarkeit einer ausreichenden Anzahl von Parkplätzen von vornherein besser berücksichtigen lassen.

Dass die Moscheegemeinden bei ihrer Grundstückssuche von der Stadtverwaltung unterstützt wurden, hat mehrere Gründe:

- Unter dem Titel „Monheim am Rhein 2020“ hat der Rat in seiner Sitzung vom 17. September 2014 gemäß § 41 Abs. 1 Buchstabe t) einstimmig fünf strategische Ziele beschlossen. Das erste strategische Ziel lautet:

Die Stadt Monheim am Rhein versteht sich als „Stadt für alle“, in der Inklusion umfassend verwirklicht wird.

- o *Die Stadt Monheim am Rhein unterstützt die Grundidee von Inklusion, jeden Menschen als einmaligen und wertvollen Teil der Gesellschaft zu betrachten.*
- o *Monheim am Rhein soll sich zu einem Ort entwickeln, in dem Vielfalt wertgeschätzt, Teilhabe für alle aktiv ermöglicht und niemand ausgegrenzt wird.*
- o *Zur Verwirklichung dieses Ziels gilt es insbesondere, sich den Belangen von Menschen mit Behinderung, Menschen mit Migrationshintergrund und einer aktiven Gestaltung des demographischen Wandels zu widmen.*

Die Förderung des Baus zweier Gemeindezentren für die beiden in Monheim am Rhein beheimateten islamischen Gemeinden ist als wichtiger Beitrag zur Erfüllung dieses strategischen Ziels im Hinblick auf die explizit genannten Menschen mit Migrationshintergrund zu betrachten. In ihren bisherigen Lagen wirken die bestehenden Räume der islamischen Gemeinden städtebaulich ausgegrenzt.

- Die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund ist ein Prozess, der in zwei Richtungen wirken muss: Von den zu integrierenden Menschen wird erwartet, dass sie das Grundgesetz und die geltenden Gesetze ohne Einschränkung anerkennen, die deutsche Sprache lernen, sich um einen Beruf und ein eigenes Auskommen kümmern. Umgekehrt müssen die zu integrierenden Menschen diskriminierungsfrei die ihnen zustehenden Rechte wahrnehmen können. Hierzu zählen unter anderem die durch Art. 4 des Grundgesetzes und Art. 19 der Verfassung des Landes geschützte Glaubens- und Bekenntnisfreiheit sowie das Recht auf freie Religionsausübung. Im Sinne des vom Stadtrat beschlossenen Ziels einer „Stadt für alle“ fördern die von den islamischen Gemeinden geplanten Zentren den Dialog und die Begegnung zwischen Muslimen und Nicht-Muslimen. Die islamischen Gemeinden hätten erstmals seit ihrer Gründung die Möglichkeit – ähnlich wie es die christlichen Kirchengemeinden in Monheim am Rhein in ihren Gemeindezentren handhaben – ihre Räume für nicht zur Gemeinde gehörende Bürgerinnen und Bürger sowie Gruppen und Vereinen zu öffnen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind „bei der Aufstellung von Bauleitplänen [...] die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge“ zu berücksichtigen. Die Stadtplanung hat also dafür Sorge zu tragen, dass ausreichende Flächen für die grundgesetzlich geschützte Religionsausübung der Bevölkerung zur Verfügung stehen. In welchem Umfang dies erforderlich ist, entscheiden die Kirchen und Religionsgemeinschaften in eigener Verantwortung. Auch wenn die beiden

islamischen Gemeinden im rechtlichen Sinne nicht als Kirchen oder Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts gelten, sind sie im Hinblick auf die Vorschriften des Baugesetzbuchs diesen doch als gleichgestellt zu betrachten. Insofern besteht eine rechtliche Notwendigkeit, entsprechende Flächen planerisch auszuweisen.

- Die Stadtverwaltung hat ein großes Interesse daran, dass die Beeinträchtigungen, die an den vorhandenen Standorten der Gemeinden sowohl für die Gemeindemitglieder als auch für die Nachbarschaft zum Beispiel durch das Fehlen von Parkplätzen gegeben sind, zukünftig vermieden werden, indem die derzeitige gewachsene Struktur durch eine fundierte Neukonzeption unter Berücksichtigung sowohl der Belange der Gemeinden als auch der Nachbarschaft ersetzt wird.

In seiner Sitzung am 06.07.2016 hat sich der Rat der Stadt Monheim am Rhein mit der Bereitstellung von Grundstücken zum Bau zweier islamischer Gemeindezentren befasst. Abweichend vom Beschlussvorschlag der Verwaltung erging folgender einstimmiger Beschluss:

1. *Der Rat der Stadt Monheim am Rhein erkennt die positive Arbeit der beiden Monheimer islamischen Gemeinden für ein friedliches Miteinander der unterschiedlichen Religionen in unserer Stadt als wichtigen Bestandteil des sozialen und kulturellen Lebens in Monheim am Rhein an.*
2. *Die Einrichtungen der beiden islamischen Gemeinden sind über Jahre hinweg in ehrenamtlicher Arbeit, entsprechend der jeweiligen Möglichkeiten in Eigenleistung aufgebaut worden und haben mittlerweile die Gestaltungsmöglichkeiten der jeweiligen Standorte ausgereizt. Die Gebetsräume sind an ihrer Kapazitätsobergrenze angekommen, Räume für die Jugend, Weiterbildung und Gruppenarbeit fehlen gänzlich. Es gibt zu wenige Parkplätze für die Besucher der Einrichtungen, insbesondere dadurch kommt es immer wieder zu Konflikten. Der Rat der Stadt Monheim am Rhein versteht daher das Ansinnen der islamischen Gemeinden nach einer deutlichen Verbesserung ihrer Situation.*
3. *Der Rat der Stadt Monheim beauftragt die Verwaltung daher, die Gespräche mit den islamischen Gemeinden fortzusetzen und dem Rat und seinen Ausschüssen im ersten Sitzungslauf nach den Sommerferien eine um folgende Punkte erweiterte Beschlussvorlage vorzulegen:*
 - *Für jede Gemeinde ist eine genaue Bedarfsanalyse durchzuführen. Sie soll Auskunft über die prognostizierte Entwicklung der islamischen Gemeinden und den daraus resultierenden Flächen-, Gebäude- und Stellplatzbedarf geben. Die Gemeinden werden gebeten, Konzepte für ihre Arbeit in den neuen Gemeindezentren vorzulegen.*
 - *Neben den beiden von der Verwaltung vorgeschlagenen Grundstücken sollen alle weiteren Grundstücksvorschläge, die in einem erweiterten interfraktionellen Gespräch benannt werden, auf ihre Eignung zum Bau der geplanten Gemeindezentren überprüft werden. In die Prüfung aller Grundstücke ist ihre jeweilige Nutzbarkeit für städtische Gemeinbedarfszwecke, für Wohnungsbau und gewerbliche Nutzungen einzubeziehen.*
 - *Die Gemeinden werden gebeten, Finanzierungspläne für den Bau ihrer Gemeindezentren vorzulegen, aus denen der aufzubringende Eigenanteil, die erwarteten Spendengelder und eine etwaige Finanzierungslücke ersichtlich sind. Der Rat der Stadt Monheim am Rhein sagt den Gemeinden eine wohlwollende Prüfung ihrer Anliegen im Verhältnis zur Förderung vergleichbarer Gruppen zu.*
4. *Die Vorberatung der überarbeiteten Beschlussvorlage erfolgt im Integrationsrat, im Ausschuss für Generationen, Kultur, Soziales und Ordnung und im Haupt- und*

Finanzausschuss. Es erfolgt eine weitere Bürgerbeteiligung.

2. Prüfung möglicher Standorte

In einem interfraktionellen Gespräch am 11.07.2016 haben sich die Fraktionsvorsitzenden und die fraktionslosen Ratsmitglieder mit dem Bürgermeister auf insgesamt 15 Grundstücke verständigt, deren Eignung zum Bau der geplanten islamischer Gemeindezentren geprüft werden sollte. Das Ergebnis dieser Prüfung ist der Vorlage in den Anlagen 1 und 2 beigefügt. Im Einzelnen ergeben sich folgende Erkenntnisse:

1. Gewerbegebiet Rheinpark

Die Fläche ist von der Größe, Verfügbarkeit und Erschließung her geeignet. Der Nutzung für ein Gemeindezentrum steht jedoch das große Interesse der Stadtentwicklungsgesellschaft entgegen, das Grundstück entsprechend zu vermarkten. Auch das Umfeld ist nicht für die geplante Nutzung prädestiniert. Die von den Gemeinden gewünschten Möglichkeiten, z. B. den Imam im Gebäude wohnen zu lassen, sind an dieser Stelle nicht zulässig.

2. Gewerbegebiet Edisonstraße

Die Fläche ist von der Erschließung her geeignet. Die Grundstücksgröße ist für den Bedarf von rund 3.500 m² allerdings nicht geeignet. Der Nutzung für ein Gemeindezentrum steht im Übrigen das Interesse des Eigentümers entgegen, das Grundstück mit Gewerbenutzung zu vermarkten, dementsprechend ist die Verfügbarkeit eingeschränkt. Auch das Umfeld ist nicht für die geplante Nutzung prädestiniert. Innerhalb eines Industriegebiets ist die Nutzung nicht zulässig, das heißt der Bebauungsplan müsste geändert werden. Ob solch eine Änderung möglich ist, erscheint im Hinblick auf die umliegenden Bestandsnutzungen fraglich.

3. ehemaliger Betriebshof

Die Fläche ist von der Größe, Verfügbarkeit und Erschließung her geeignet. Der Nutzung für das Gemeindezentrum steht jedoch das große Interesse des privaten Eigentümers entgegen, das Grundstück anderweitig zu vermarkten. Auch das Umfeld ist nicht für die geplante Nutzung prädestiniert. Der Bebauungsplan müsste ebenfalls von einem Industriegebiet (GI) in ein Gewerbegebiet (GE) geändert werden. Dies ist jedoch unter Umständen nicht ohne weiteres möglich.

4. Kita St. Ursula

Die Fläche ist von der Größe und Erschließung her geeignet. Die Verfügbarkeit ist allerdings als eingeschränkt zu bewerten, da die Pläne der katholischen Kirche für die weitere Nutzung der Fläche nicht bekannt sind. Planungsrechtlich handelt es sich bereits um eine Fläche für Gemeinbedarf, ebenso sind weitere Gemeinbedarfseinrichtungen im Umfeld vorhanden. Mit dem angrenzenden Wohnen können ggf. Nutzungskonflikte in Bezug auf Immissionen auftreten.

5. Übergangwohnheim

Die Fläche ist von der Größe, Verfügbarkeit und Erschließung her geeignet. Der Nutzung für das Gemeindezentrum steht jedoch die derzeitige Nutzung als Wohnheim entgegen, die auf absehbare Zeit so bestehen bleiben wird. Die planungsrechtliche Zulässigkeit müsste noch geprüft werden, da kein Bebauungsplan vorhanden ist.

6. Menk-Gelände

Die Fläche ist von der Größe, Verfügbarkeit und Erschließung her geeignet. Da es sich um einen derzeit laufenden Planungsprozess handelt, lässt sich der Standort direkt in die Planung integrieren. Immissionskonflikte sind hier nicht zu erwarten und auf Grund der bestehenden Planung lässt sich das Zentrum städtebaulich integrieren. Die räumliche Nähe zu den meisten Nutzern ist gegeben.

7. *Am Wald*

Die Fläche ist von der Größe, und Erschließung her geeignet. Der Nutzung für das Kulturzentrum steht jedoch das große Interesse des privaten Eigentümers entgegen, das Grundstück anderweitig zu vermarkten. Konflikte mit der östlich anschließenden Wohnbebauung sind nicht auszuschließen.

8. *Kita Krummstraße*

Die Fläche ist weder von der Größe, der Verfügbarkeit und der Erschließung her geeignet. Der Nutzung für ein Gemeindezentrum steht auch das Interesse der Eigentümer entgegen, das Grundstück als Wohnbaufläche zu vermarkten. Durch die direkte Nachbarschaft zum Wohnen sind Immissionskonflikte nicht auszuschließen.

9. *ehemaliger Getränkemarkt Delitzscher Straße*

Die Fläche ist weder von der Größe noch der Verfügbarkeit her geeignet. Der Nutzung für das Gemeindezentrum steht das Interesse des privaten Eigentümers entgegen, das Grundstück anderweitig zu vermarkten. Durch die direkte Nachbarschaft zum Wohnen sind Immissionskonflikte nicht auszuschließen.

10. *ehemalige Postfiliale*

Die Fläche ist weder von der Größe noch der Verfügbarkeit her geeignet. Der Nutzung für das Kulturzentrum steht das Interesse privaten Eigentümers entgegen, das Grundstück zu einem angemessenen Preis zu vermarkten. Planungsrechtlich wäre das Gemeindezentrum in einem Kerngebiet (MK) zulässig. Es ist für die meisten Nutzer zentral gelegen.

11. *Fläche neben der Kita Max & Moritz*

Die Fläche ist von der Größe und der Verfügbarkeit her geeignet. Planungsrechtlich wäre das Vorhaben innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zulässig. Die räumliche Nähe zu den meisten Nutzern und weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen ist gegeben. Durch die direkte Nachbarschaft zu Wohnen sind Immissionskonflikte nicht auszuschließen. Auch die Erschließung ist auf Grund der Lage im Blockinnenbereich nicht ganz konfliktfrei.

12. *Bestehendes Gemeindezentrum*

Die Fläche ist von der Verfügbarkeit her geeignet. Die Größe ist allerdings bei weitem nicht ausreichend. Planungsrechtlich wäre das Vorhaben innerhalb der Fläche als bestehende Nutzung zulässig. Durch die direkte Nachbarschaft zum Wohnen sind Immissionskonflikte nicht auszuschließen.

13. *Wohnbaufläche neben der Kita am Wäldchen*

Die Fläche ist von der Größe, Verfügbarkeit und Erschließung her geeignet. Der Nutzung für das Gemeindezentrum steht jedoch das Interesse der Stadt entgegen, das Grundstück entsprechend zu vermarkten. Durch die direkte Nachbarschaft zum Wohnen sind Immissionskonflikte nicht auszuschließen. Die verkehrliche Anbindung ist gut und auch die räumliche Nähe zu weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen und den überwiegenden Nutzern ist gegeben.

14. *Wohnbaufläche Mona Mare*

Die Fläche ist von der Größe, Verfügbarkeit und Erschließung her geeignet. Der Nutzung für das Gemeindezentrum steht jedoch das Interesse der Stadt entgegen, das Grundstück als Wohnbaufläche zu vermarkten. Die verkehrliche Anbindung ist gut und auch die räumliche Nähe zu weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen und den meisten Nutzern ist gegeben. Ebenso sind auf Grund der Lage geringe Immissionskonflikte mit angrenzenden Nutzungen zu erwarten.

15. *Tennisplätze*

Die Fläche ist von der Größe, Verfügbarkeit und Erschließung her geeignet. Der Nutzung für ein Gemeindezentrum steht jedoch die derzeitige Nutzung durch einen Tennisverein entgegen. Durch die direkte Nachbarschaft zu Wohnen sind Immissionskonflikte nicht

auszuschließen. Die verkehrliche Anbindung ist nicht optimal und die räumliche Nähe zu weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen ist nicht gegeben.

3. Portrait der islamischen Gemeinden

Beide Moscheevereine sind mit der Stadtverwaltung, mit zahlreichen Vereinen und Verbänden, den christlichen Kirchengemeinden sowie mit dem Kreisintegrationszentrum sehr gut vernetzt. Diese verlässliche Vernetzung ermöglicht seit Jahren eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Sie ermöglicht Begegnung und Austausch innerhalb der Stadtgesellschaft sowie – eingebunden in Projekte des Kreisintegrationszentrums – auch auf Kreisebene.

3.1 DITIB-Türkisch Islamische Gemeinde zu Monheim e. V.

Der Monheimer DITIB-Verein wurde 1983 gegründet. Er ist eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichts Düsseldorf (VR 30330). Bereits drei Jahre nach seiner Gründung nahm der Verein die Nutzung seiner heutigen Räumlichkeiten an der Niederstraße 52 auf. Das bestehende Gebäude wurde 2006 erheblich umgebaut und erweitert. Dennoch stößt die Gemeinde an räumliche und bauliche Grenzen. Der Verein hat aktuell 372 Mitglieder. An den Freitagsgebeten nehmen regelmäßig 450 bis 500 Gläubige teil. Für sie stehen keine Parkplätze geschweige denn ein adäquates Gemeindezentrum zur Verfügung. Der Neubau eines Gemeindezentrums könnte den ohnehin schon praktizierten Dialog der Gemeinde mit Nicht-Muslimen wesentlich fördern und ein echtes Begegnungszentrum schaffen.

Die vom Rat in seiner Sitzung am 06.07.2016 erbetenen zusätzlichen Informationen zum räumlichen Bedarf der Gemeinde, ihrer inhaltlichen Arbeit und dem voraussichtlichen Finanzierungsplan für ein neues Gemeindezentrum wurden bei der Gemeinde angefragt und sind als Anlage 3 Bestandteil dieser Vorlage.

3.2 Islamische Gemeinde Monheim und Umgebung e. V.

Der Moscheeverein Islamische Gemeinde Monheim und Umgebung wurde 1984 von 30 Mitgliedern gegründet. Er ist eingetragen im Vereinsregister des Amtsgerichts Düsseldorf (VR 30348). Heute hat der Verein mehr als 200 Mitglieder. Seit 1992 nutzt er die bestehenden Räumlichkeiten auf der Opladener Straße 129. Nahmen in der Anfangszeit zwischen 20 bis 40 Gläubige am Freitagsgebet teil, so sind es aktuell um die 200 Personen. Der Gemeindevorstand rechnet für die Zukunft mit weiter steigenden Mitgliederzahlen.

Da das bestehende Gebäude erheblich zu klein geworden ist, bemüht sich die Gemeinde bereits seit mehreren Jahren um angemessene Räumlichkeiten.

Die vom Rat in seiner Sitzung am 06.07.2016 erbetenen zusätzlichen Informationen zum räumlichen Bedarf der Gemeinde, ihrer inhaltlichen Arbeit und dem voraussichtlichen Finanzierungsplan für ein neues Gemeindezentrum wurden bei der Gemeinde angefragt und sind als Anlage 4 Bestandteil dieser Vorlage.

3.3 Verlässliche Partner der städtischen Integrationsaktivitäten

Die mit der Kommunalwahl am 26.09.2004 vorgesehene Wahl eines neuen Ausländerbeirates musste abgesagt werden. Damals wurden – wie auch in 35 weiteren Städten in NRW – keine Wahlvorschläge zur Wahl eingereicht. Daraufhin startete ab 2006 eine städtische Integrationsoffensive mit einer Befragung von Schlüsselpersonen mit Zuwanderungsgeschichte und von Verantwortlichen von Migrantenselbstorganisationen. In die Neuausrichtung der kommunalen Integrationsaktivitäten konnten so die Vertreter der beiden Monheimer Moscheevereine eingebunden werden.

Anfang 2007 präsentierten erstmals alle Monheimer Migrantenselbstorganisationen, darunter die beiden Moscheevereine, im Stadtteilcafé ihre Vereinsstruktur und ihre Aktivitäten. Unter

dem bis heute geltenden Slogan „Zukunft gemeinsam gestalten“ wurde die Bereitschaft zur aktiven gesellschaftlichen Mitgestaltung deutlich. Im Rahmen des mit Landesmitteln geförderten KOMM-IN-Programms präsentierten sich zum Martinsmarkt 2007 in einem großen Aktionszelt die beiden Moscheevereine neben vielen weiteren Akteuren zum Thema „Integration“. Damit einher fand die gemeinsam organisierte und durchgeführte Ausstellung „Weltreligionen, Weltethos, Weltfrieden“ in der VHS mit musikalischem, kulinarischem und vertiefendem Begleitprogramm große öffentliche Beachtung.

Unter anderem mit Beteiligung der beiden islamischen Gemeinden fand im November 2008 im Bürgerhaus Baumberg ein groß angelegtes und gemeinsam vorbereitetes Integrationsforum statt. Viele der damals begonnenen Kontakte zu und von den beiden Moscheevereinen mit allen anderen Beteiligten bestehen zum Teil in anderer Form noch heute.

Im Juni 2005 gründete sich der KKV-Gesprächskreis „Christen treffen Muslime“, der sich bis heute erfolgreich für die Zusammenarbeit von Christen und Muslimen in gesellschaftlichen Fragen engagiert. Ein nächstes öffentliches Treffen ist für Ende August 2016 in der Osman-Gazi-Moschee vorgesehen.

Beide islamische Gemeinden sind unverzichtbare Partner der kommunalen Integrationsaktivitäten geworden. Derzeit sind Vertreter beider Vereine in die Fortschreibung des Integrationskonzeptes eingebunden und tragen durch ihre Mitwirkung unter anderem im Rahmen der anstehenden Befragung und in Workshops zur Erarbeitung eines Formulierungsvorschlages für ein zukünftiges Integrationskonzept bei.

Im Jahr 2015 haben sich das Stadtteilmanagement für das Berliner Viertel, beide islamischen Gemeinden, die Feuerwehr, Monheimer Hilfsorganisationen im Katastrophenschutz und das Integrationsbüro dafür eingesetzt, insbesondere jungen Menschen mit Migrationshintergrund den Zugang zu den Organisationen des Bevölkerungsschutzes und der Katastrophenhilfe aufzuzeigen. Höhepunkt war die als öffentliche Veranstaltung durchgeführte „Blaulichtmeile“ im August 2015. In diesem Zusammenhang wurde ein Faltblatt erstellt, in dem bürgerschaftliches Engagement als wichtiges Gebot für Muslime beschreiben wird. Einige Kinder und Jugendliche konnten auf diese Weise für die Jugendfeuerwehr und die Aktivitäten des Deutschen Roten Kreuzes gewonnen werden.

Die Moscheevereine und die Kreispolizeibehörde stehen über einen Kontaktbeamten muslimischer Institutionen im Dialog. Über sporadische Treffen und Begegnungen bei Festen wird der Kontakt vertrauensvoll aufrechterhalten. Derzeit in Vorbereitung ist ein gemeinsames Projekt, gefördert durch die Landeszentrale für politische Bildung mit dem Titel „Imame als Demokratiebotschafter“.

Bereits mehrfach hat die Polizei Berufsperspektiven besonders für junge Migranten in öffentlichen Veranstaltungen in den Räumen der Osman-Gazi-Moschee vorgestellt.

Die DITIB-Gemeinde ist mit ihrem Dialogbeauftragten stets bereit, Bürgerinnen und Bürger der Stadt Monheim am Rhein oder interessierte Besuchergruppen aus Kindergärten und Schulen in der Osman-Gazi-Moschee zu empfangen. Zahlreiche Besichtigungswünsche konnten so in den letzten Jahren erfüllt werden. Im Anschluss daran ist oft ein gemeinsamer Austausch in der Teestube eingeplant. Diese Besuche tragen maßgeblich zu einem besseren Verständnis zwischen Muslimen und Nicht-Muslimen bei.

4. Grundstücksvorschläge und finanzielle Auswirkungen

Im Einzelnen ergeben sich die folgenden Grundstücksvorschläge für die islamischen Gemeinden. Es werden ebenfalls die finanziellen Auswirkungen auf die Stadt Monheim am Rhein dargestellt.

4.1a Kurt-Schumacher-Straße/Teile des ehemaligen Freibadgeländes

Im Eigentum der Allwetterbad der Stadt Monheim am Rhein GmbH befindet sich eine insgesamt rund 12.000 m² große Restfläche des ehemaligen Freibadgeländes, die seit mehreren Jahren ungenutzt brach liegt. Der Wirtschaftsprüfer der Allwetterbad GmbH bescheinigt in dem als Anlage 7b beigefügten Schreiben, dass es sich hierbei um nicht betriebsnotwendiges Vermögen handelt.

Bereits im Jahr 2002 wurde durch den städtischen Planungsausschuss ein Aufstellungsbeschluss gefasst, um mit dem Bebauungsplan 106 M „östlich Heide“ ein neues Wohngebiet in diesem Bereich zu entwickeln. Es war vorgesehen, sowohl das ehemalige Freibadgelände als auch die angrenzende Bürgerwiese mit Wohnbebauung zu überplanen. Die Planungen wurden bis ins Jahr 2008 verfolgt. Allerdings kam es nie zu einem Satzungsbeschluss.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 23.04.2015 wurde das Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen. Im Gegensatz zu früheren Planungen soll die im Plangebiet befindliche Bürgerwiese nunmehr erhalten bleiben. Innerhalb der Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens sollten lediglich die Reste des ehemaligen Freibadgeländes einer Wohnbebauung zugeführt sowie eine Straßenverbindung zwischen der Kurt-Schumacher-Straße und der Alfred-Nobel-Straße geschaffen werden.

Abweichend hiervon entschied der Rat in seiner Sitzung am 18.05.2016, den Standort zum Bau von zwei Kindertagesstätten mit vier und fünf Gruppen zu nutzen. Der Verwaltung wurde ein entsprechender Planungsauftrag erteilt. Die Fläche, die für das ursprünglich geplante Wohnbaugebiet zur Verfügung steht, hat sich durch diese Entscheidung weiter verkleinert. Aus der als Anlage 7a beigefügten Skizze lässt sich erkennen, dass nunmehr lediglich 3.443 m² für eine Wohnbebauung (Fläche 1) verbleiben. 723 m² würden zur Verkehrserschließung (Fläche 2) und 6.476 m² zum Bau der geplanten Kindertagesstätten (Fläche 3) benötigt. Als Abgrenzung zur Betriebsfläche des Mona Mare wäre ein Lärmschutzwall erforderlich.

Die Verwaltung greift aus diesem Grund den Vorschlag der PETO-Fraktion aus der Sitzung des Ausschusses für Generationen, Kultur, Soziales und Ordnung auf, die verbleibende Fläche zur Nutzung als Standort für das geplante Gemeindezentrum der DITIB-Gemeinde zu empfehlen. Die für eine Wohnbebauung geeignete Fläche von 3.443 m² würde sich dadurch vergrößern, dass zwischen dem Saunabereich des Mona Mare und einem Gemeindezentrum vermutlich nur noch ein Sicht-, jedoch kein Lärmschutz mehr erforderlich wird. Anstelle eines Lärmschutzwalls, der weitere Grundstücksfläche verbraucht, könnte eine einfache Sichtschutzwand treten, so dass sich die für das Gemeindezentrum nutzbare Grundstücksfläche tendenziell vergrößert. Auch in Bezug auf die Verkehrserschließung ergeben sich Änderungen. Die Verwaltung geht – vorbehaltlich einer genaueren Ausarbeitung – davon aus, dass bis zu 4.000 m² für den Bau eines Gemeindezentrums zur Verfügung stehen könnten.

Die DITIB-Gemeinde bemüht sich bereits seit längerem um ein Baugrundstück, das Platz für eine wachsende Zahl von Gemeindemitgliedern und ein Begegnungszentrum bietet. Neben dem geplanten Gebetsraum benötigt die Gemeinde eine Wohnung für den Imam, einen Hausmeister und ein kleines Gästeappartement. Darüber hinaus sind ein Versammlungsraum, verschiedene Sozial- und Nebenräume, ein Büroraum und eine Küche geplant. Im Außenbereich soll die erforderliche Zahl von Parkplätzen entstehen.

Da die Gemeinde bislang noch keinen Architekten eingeschaltet hat und sich derzeit in der internen Abstimmung über das geplante Raumprogramm befindet, lassen sich zurzeit wenig Aussagen über die Gestalt des geplanten Gebäudes machen. Die vertragliche Vereinbarung mit der Gemeinde sieht jedoch eine verbindliche Abstimmung über das architektonische Konzept mit der Stadtverwaltung vor, sodass eine Einpassung in die bestehende Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

Der Neubau des geplanten Gemeindezentrums ist für die Gemeinde ein großes Projekt, das bei einem Bauvolumen von mindestens 3,0 Mio. Euro mit einer ganzen Reihe von finanziellen Risiken verbunden ist. Es bietet der Gemeinde jedoch auch die Möglichkeiten, ihre bereits sehr vielfältigen bestehenden Aktivitäten in eigenen Räumen zu erweitern und sich noch stärker als bisher der Öffentlichkeit zu öffnen.

Im Hinblick auf den Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnbaugrundstücke, der westlich angrenzend bei 280 Euro/m² und nördlich angrenzend bei 290 Euro/m² liegt, ergibt sich ein Wert des ehemaligen Freibadgeländes bei einer Nutzung des Grundstücks als Gemeinbedarfsfläche (Gemeindezentrum und Kitas) mit einem Anteil von 35 bis 40 Prozent des Wohnbaulandwerts der Umgebung in Höhe von 98 bis 116 Euro/m². Zugunsten der Allwetterbad GmbH schlägt die Verwaltung einen Wertansatz in Höhe von 116 Euro/m² vor.

Der Wert der auf das Gemeindezentrum entfallenden Fläche beträgt damit bis zu 460.000 Euro. Im Verhältnis zu den von der DITIB-Gemeinde zu tragenden Baukosten (mindestens 3,0 Mio. Euro) beträgt der Wert des Grundstücks etwa 15 Prozent. Aus Sicht der Verwaltung wäre es gerechtfertigt, die Gemeinde bei ihrem Projekt in diesem Umfang zu unterstützen. Die Gemeinde würde insbesondere in die Lage versetzt, den gewünschten Raum zum Dialog und zur Begegnung mit Nicht-Muslimen zu schaffen und außerdem für eine ansprechende Architektur Sorge zu tragen, die den städtebaulichen Zielen der Stadt genügt.

Um die rechtssichere Verwendung einer zweckgebundenen Auszahlung an die DITIB-Gemeinde zum ausschließlichen Zweck des Grundstückserwerbs von der Allwetterbad GmbH zu gewährleisten, würde die Abwicklung über ein notarielles Treuhandkonto erfolgen.

4.1b Friedenauer Straße/Grundstück der ehemaligen Wilhelm-Busch-Schule

Alternativ zur unter 4.1a genannten Fläche des ehemaligen Freibadgeländes eignet sich auch die in der ursprünglichen Beschlussempfehlung genannte Fläche der früheren Wilhelm-Busch-Schule. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Monheim am Rhein. Es umfasst zwischen dem blauen Haus der städtischen Kita Max und Moritz und der angrenzenden Wohnbebauung eine Fläche von 4.150 m² und ist planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche (Bebauungsplan 12 M) ausgewiesen. Gemäß Baugesetzbuch zulässig sind dort alle der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen. Dazu zählen Schulen und Kirchen, alle sonstigen einem kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen oder kulturellen Zweck dienenden Gebäude und Einrichtungen sowie Sport- und Spielanlagen.

Für eigene städtische Bedarfe wird das Grundstück nicht benötigt. Die Stadt Monheim am Rhein hat in ihrer am 20.05.2015 vom Rat verabschiedeten Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung ein Rahmenkonzept zur Entwicklung der Grund- und weiterführenden Schulen im Stadtgebiet verabschiedet. Dieses Rahmenkonzept sieht zahlreiche Aus- und Umbauten an den bestehenden Schulstandorten jedoch perspektivisch keine neuen Schulstandorte vor. Für den Bereich der Kindertagesstätten hat der Rat in seiner Sitzung am 09.03.2016 eine umfassende Ausbauplanung beschlossen. Bis zum Sommer 2019 werden zusätzlich zu der bereits im Bau befindlichen fünfgruppigen Einrichtung vier weitere Kindertagesstätten mit insgesamt 17 Gruppen entstehen. In seiner Entscheidung über die Standorte dieser Einrichtungen hat der Rat sich jedoch am 18.05.2016 auf andere Grundstücke als die Fläche der ehemaligen Wilhelm-Busch-Schule festgelegt. Für die Empfehlung der Stadtverwaltung, das alte Wilhelm-Busch-Gelände nicht für eine weitere Kindertagesstätte zu nutzen, war maßgeblich, dass dort bereits in unmittelbarer Nachbarschaft mit der städtischen Kita Max & Moritz eine Doppeleinrichtung und mit der vom SKFM betriebenen Kita St. Johannes eine Einzeleinrichtung bestehen. Eine weitere Kita auf der Gemeinbedarfsfläche des Bebauungsplans 12 M anzusiedeln, erschien daher nicht sinnvoll. Weitere städtische Gemeinbedarfe, die sich zurzeit in der Planung befinden (z.B. das Mo.Ki-Zentrum an der Heinestraße, die Feuer- und Rettungswache an der Paul-Linke-

Straße, der Gesundheitscampus an der Alte Schulstraße), werden an anderen Stellen realisiert, sodass das Grundstück in absehbarer Zeit nicht für eigene Gemeinbedarfszwecke der Stadt Monheim am Rhein benötigt wird und der DITIB-Gemeinde zur Verfügung gestellt werden könnte.

Für die Bereitstellung dieser Fläche spricht, dass sie bereits als Gemeinbedarfsfläche gewidmet ist. Im dortigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 12 M unterhalten bereits sowohl die Evangelische als auch die Katholische Gemeinde entsprechende Gemeindezentren. Der ohnehin schon zwischen den beiden christlichen und der DITIB-Gemeinde bestehende interreligiöse Dialog könnte durch die räumliche Nähe der Konfessionen zueinander erheblich gestärkt werden.

Im Vermögen der Stadt Monheim am Rhein ist das gesamte Grundstück (Gemarkung Monheim, Flur 14, Flurstück 4284), das eine Größe von 13.305 m² aufweist, mit einem Wert von 1.383.720 Euro bilanziert. Für das hier in Rede stehende Teilgrundstück von 4.150 m² bedeutet dies einen Bilanzwert von 431.600 Euro. Im Hinblick auf den Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnbaugrundstücke, der aktuell bei 290 Euro/m² liegt, erscheint dieser Wert nach wie vor als angemessen. Gemeinbedarfsflächen werden üblicherweise mit 25 bis 50 Prozent des Bodenrichtwertes für erschließungsfreies Bauland in ihrer Umgebung bewertet. Der Bilanzwert für das in Frage kommende Grundstück liegt mit 104 Euro/m² genau in diesem Korridor. Er entspricht etwa 35 Prozent des Bodenrichtwertes der umliegenden Fläche.

Gemäß § 43 Abs. 3 GemHVO NRW in Verbindung mit § 90 Abs. 3 GO NRW können Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang und der Veräußerung von Grundstücken, die zur Erfüllung gemeindlicher Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigt werden, unmittelbar mit der allgemeinen Rücklage verrechnet werden. Da das Grundstück zur ordnungsgemäßen Erfüllung gemeindlicher Aufgaben zurzeit nicht benötigt wird, könnte ein Abgang unmittelbar mit der allgemeinen Rücklage verrechnet werden, so dass die Ergebnisrechnung nicht tangiert würde.

Neben dem unter Ziffer 4.1a genannten Grundstück wäre das Grundstück der ehemaligen Wilhelm-Busch-Schule für das geplante Gemeindezentrum geeignet und wurde ursprünglich von der Verwaltung favorisiert. Mittlerweile empfiehlt die Verwaltung dem Rat jedoch, der DITIB-Gemeinde den beschriebenen Teil des ehemaligen Freibadgeländes zur Verfügung zu stellen. Die bauliche Ausnutzbarkeit des Wilhelm-Busch-Geländes zu Wohnbauzwecken ist deutlich höher als die des ehemaligen Freibadgeländes, sodass man zu dem Schluss kommen kann, dass letzteres für eine Nutzung durch das Gemeindezentrum besser geeignet ist.

4.2 Opladener Straße/Menk-Gelände

Im Bereich des Bebauungsplans 126 M hat die Stadtentwicklungsgesellschaft eine Fläche in der Größe von 11.821 m² von der Firma Menk erworben. 9.823 m² hiervon lassen sich als Gewerbefläche vermarkten. Die übrigen 1.998 m² werden als Verkehrsfläche zur Erschließung des Geländes benötigt. Im Bebauungsplan, für den noch kein Satzungsbeschluss erfolgt ist, sind entlang der Opladener Straße Gewerbeflächen festgesetzt. Das bisherige Bebauungsplanverfahren hat gezeigt, dass eine Ausweisung von Wohnbauflächen im zur Opladener Straße ausgerichteten Teil des Plangebiets nicht angezeigt ist. Diese sind allein für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplangebiets vorgesehen.

Gemäß § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in Gewerbegebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Die Stadtverwaltung schlägt auf dieser Grundlage vor, die in der Anlage 9 gekennzeichnete Teilfläche von 3.500 m² an die Islamische Gemeinde Monheim und Umgebung zu veräußern.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft plant, die von ihr erworbenen Flächen im Bebauungsplangebiet nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen für 120 Euro/m² zu vermarkten. Damit ergibt sich ein Marktwert der für die islamische Gemeinde vorgesehenen Fläche von etwa 420.000 Euro.

Das geplante Bauprojekt des Vereins würde bis zu 400 Gläubigen (Frauen und Männer) die Teilnahme am Freitagsgebet ermöglichen. Zudem plant der Verein die Einrichtung von Bildungsräumen, einen Besprechungsraum, ein Büro für den Vorstand und die Mitgliederverwaltung, einen Seminarraum, die Erweiterung der zweisprachigen Bibliothek und eine Teestube. Es werden ca. 50 Parkplätze geplant.

Die Außenanlagen werden nach dem jetzigen Stand der Planungen einen repräsentativen marokkanischen Mosaikbrunnen vor dem Haupteingang und eine Spielecke für Kleinkinder beinhalten. Das Gebäude soll örtliche Architekturmerkmale mit den typischen Gestaltungselementen einer modernen Moschee verbinden und fügt sich nach Auffassung der Stadtverwaltung gut in die vorgesehene weitere Bebauung des Plangebiets ein.

Es sind vor allem die unzulänglichen Räumlichkeiten, durch die die Islamische Gemeinde Monheim und Umgebung bisher daran gehindert war, ihren Mitgliedern die von ihnen nachgefragten Angebote im Hinblick auf Deutschkurse, Hausaufgabenhilfen oder Computerkurse zu ermöglichen. Auch eine Teilnahme am bundesweiten Tag der offenen Moschee war in der Vergangenheit für die Gemeinde nur schwer zu realisieren. Die von der Gemeinde gewünschten Räume für den Dialog und die Begegnung mit Nicht-Muslimen sind am bisherigen Standort weder vorhanden noch realisierbar.

Von dem Neubau des Gemeindezentrums erhoffen sich die Mitglieder des Moscheevereins eine weitere Öffnung der Gemeinde. So nehmen ihre Vertreterinnen und Vertreter zwar regelmäßig an den seit Juni 2005 stattfindenden interreligiösen Begegnungen zwischen den christlichen Kirchen und den islamischen Gemeinden teil, mangels geeigneter Räumlichkeiten konnten die Gespräche bisher jedoch nicht bei der Moscheegemeinde auf der Opladener Straße durchgeführt werden.

Die Gemeinde rechnet ohne das Grundstück mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 2,0 bis 2,5 Mio. Euro. Inklusive des Grundstückes läge das Investitionsvolumen für die Gemeinde also bei rund 2,4 bis 2,9 Mio. Euro. Die Stadtverwaltung vertritt auch hier die Auffassung, dass ein Zuschuss in Höhe des Grundstückskaufpreises, der 16 Prozent des rechnerischen Gesamtinvestitionsvolumens ausmacht, in einem angemessenen Verhältnis zum Eigenanteil der Gemeinde steht. Die Kosten, die der Gemeinde allein für die auch hier geplanten Räume zum Dialog und zur Begegnung mit Nicht-Muslimen entstehen, übersteigen den geplanten Zuschuss zu den Grundstückskosten bei weitem. Der Zuschuss wird es der Gemeinde ebenfalls ermöglichen, eine ansprechende Architektur zu schaffen, die den städtebaulichen Zielen der Stadt genügt.

Gemäß § 83 GO NRW in Verbindung mit § 7 Abs. 1 der Haushaltssatzung der Stadt Monheim am Rhein sind überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen nur zulässig, wenn sie unabweisbar sind. Die Unabweisbarkeit ist sowohl aufgrund des hohen städtischen Interesses an der Integration von Flüchtlingen in der islamischen Gemeinde, als auch aufgrund der derzeitigen prekären räumlichen Situation des Vereins im Hinblick auf die Belastung der Anwohnerinnen und Anwohner unter anderem durch fehlende Parkplätze gegeben. Diese Problemlage ist nur durch den Umzug der Gemeinde in ein neues Gemeindezentrum möglich. Da der Verein selbst über kein geeignetes Grundstück verfügt und der Erlös aus dem vorhandenen Grundstück dem Bau des neuen Gemeindezentrums dient, schlägt die Verwaltung vor, einen Zuschuss an den Verein zu zahlen, der diesen in die Lage versetzt, das Grundstück von der Stadtentwicklungsgesellschaft Monheim am Rhein zum marktübliche Preis zu erwerben. Ferner muss die Deckung im laufenden Haushaltsjahr gewährleistet sein. Die Deckung soll aus Erstattungsmehrleistungen aus dem Einheitslastenabrechnungsänderungsgesetz

(ELAGÄndG) in Höhe von 320.000 Euro und Mehreinzahlungen aus der Verzinsung der Gewerbesteuer in Höhe von 100.000 Euro (beide im Produkt 16.01.00 – Allgemeine Finanzwirtschaft) erfolgen.

Um die rechtssichere Verwendung der zweckgebundenen Auszahlung an die Islamische Gemeinde zum ausschließlichen Zweck des Grundstückserwerbs von der Stadtentwicklungsgesellschaft Monheim am Rhein zu gewährleisten, soll die Abwicklung über ein notarielles Treuhandkonto erfolgen.

5. Bedingungen an die Gemeinden

Die Bereitstellung der Grundstücke soll an verschiedene Bedingungen geknüpft sein, zu deren Erfüllung sich beide Moscheevereine in den bisher geführten Gesprächen bereit erklärt haben.

- Für die Grundstücke besteht eine Bauverpflichtung.
- Die Nutzung der Grundstücke ist ausschließlich für die Bebauung als Gemeindezentrum bestehend aus jeweils einem Gebetsraum mit weiteren der Gemeindegemeinschaft dienenden Räumen (Bibliothek, Unterrichtsräume, Vereinsbüro, Versammlungsräume) zulässig.
- Das architektonische Konzept ist mit der Stadt abzustimmen.
- Minarette sind nur als so genannte stille Minarette, d.h. ohne Ruf- und Beschallungsanlage zulässig. Ihre Höhe muss in geeigneten Proportionen zum geplanten Gebäude stehen.
- Die Gemeinden verpflichten sich zur Verfassungstreue und Toleranz. Sie erklären, dass sie die religiöse und kulturelle Vielfalt achten und die Religionsfreiheit auch gegenüber anderen Religionen und Weltanschauungen respektieren.
- Die Stadt erhält einen ins Grundbuch einzutragenden Rückübertragungsanspruch für den Fall, dass der Verein erlischt oder die vereinbarte Moscheenutzung aufgibt. Andere Nutzungen des Grundstücks abweichend vom Moschee- und Gemeindegemeinschaftszweck sowie Verstöße gegen die vereinbarte Toleranz und Verfassungstreue lösen den Rückübertragungsanspruch ebenfalls aus.
- Wohnungen für die Bediensteten der Gemeinde (Imam, Hausmeister, ...) sowie Verkaufsräume für Speisen, die nach religiösen Vorschriften hergestellt wurden, oder ähnliche Produkte oder Dienstleistungen sind nur insoweit zulässig als sie in Summe nicht mehr als 15 Prozent der Gesamtfläche der geplanten Gebäude beanspruchen.

6. Vertragswahl

Es wurden verschiedene Vertragsmodelle im Hinblick auf die Umsetzbarkeit der Ziele und die Geeignetheit geprüft. Als praktikabel und interessengerecht hat sich die Übertragung der Grundstücke zu Eigentum erwiesen.

Eine Vermietung oder Verpachtung käme nur dann in Betracht, wenn sich die Stadt verpflichten würde, die Errichtung der Gebäude vollständig zu übernehmen. Zudem stellt sich das rechtliche Problem, dass jeglicher Miet- oder Pachtvertrag nach Ablauf von 30 Jahren ordentlich kündbar ist, so dass eine dauerhafte Nutzung rechtlich nicht sicherzustellen ist. Die Stadt müsste zudem bei dieser vertraglichen Gestaltung das Risiko der Vorfinanzierung und letztlich das Verwendungsrisiko der Gebäude nach Ablauf der Miet- oder Pachtzeit tragen. Eine Vermietung oder Verpachtung scheidet damit als Vertragsart aus.

Es verblieben damit der Abschluss eines Erbpachtvertrages oder die Übertragung zu Eigentum. Bei der Erbpacht sind die Zahlung eines laufenden Erbbauzinses ebenso wie die

zeitliche Befristung unumgänglich. Für den Heimfall lässt sich eine Entschädigung für die Aufbauten auch vertraglich nicht vollständig ausschließen, so dass die Stadt bei Rückübertragung zu einem vorher nicht bestimmbar Zeitpunkt finanziell ein Verwendungsrisiko für Gebäude trägt, die anders als für den vereinbarten Zweck kaum nutzbar sind und für die auch kaum ein anderer Interessent am Markt erkennbar ist.

Vor diesem Hintergrund bietet sich die Übertragung zu Eigentum mit entsprechenden dinglichen Sicherungen der entschädigungsfreien Rückübertragung in den genannten Fällen an. Die entsprechende vertragliche Umsetzung erfolgt dann jeweils in den notariellen Grundstückskaufverträgen. Die als Anlagen 6 und 8 vorgelegten Vereinbarungen bilden den Rahmen, aus dem sich die im notariellen Vertrag umzusetzenden Verpflichtungen ergeben. Als Anlage 5 ist der Beschlussvorlage ein Kurzgutachten zur Vertragsformwahl beigefügt, das die Randbedingungen der Grundstücksüberlassung weitergehend erläutert.

7. Rechtliche Zulässigkeit

Gemäß Art. 107 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), früher Artikel 87 EGV, sind staatliche Beihilfen gleich welcher Art unzulässig, wenn sie zur Begünstigung bestimmter Unternehmen führen. Dieses Verbot staatlicher Beihilfen bei Grundstücksverträgen ist durch die Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (97/C 209/03) dahingehend präzisiert worden, dass staatliche Grundstücke entweder in einem bedingungslosen Bieterverfahren oder nach vorheriger sachverständiger Feststellung des Verkehrswertes veräußert werden dürfen. Auch diese Vorgaben betreffen die Veräußerung von Grundstücken an Unternehmen, also Organisationen, die in einem wettbewerblich geprägten Markt erwerbswirtschaftlich tätig sind. Das ist weder bei DTIB noch der Islamischen Gemeinde Monheim und Umgebung der Fall. Die Vereine sind als gemeinnützig anerkannt und verfolgen nicht erwerbswirtschaftliche Zwecke. Damit ist bereits der Anwendungsbereich des Art. 107 AEUV nicht eröffnet. Das wird auch bestätigt mit Blick auf die VO Nr. 651/2014 der Kommission vom 17.06.2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Art. 107 und 108 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union. Während Beihilfen für Kultur und die Erhaltung des kulturellen Erbes gemäß Art. 53 ausdrücklich von der Pflicht zur Anmeldung ausgenommen sind, werden für entsprechende Beihilfen an kirchliche und religiöse Einrichtungen keine Regelungen getroffen, da diese von vorneherein nicht in den Anwendungsbereich des Beihilfeverbotes gemäß Art. 107 AEUV fallen.

Das Unionsrecht steht daher weder der Überlassung des Grundstückes noch der Zuwendung für den Erwerb des Grundstücks von der Stadtentwicklungsgesellschaft entgegen.

Es bleibt bezüglich der unter Ziffer 4.1b genannten Grundstücksvariante des ehemaligen Wilhelm-Busch-Geländes die Vorgabe des § 90 Abs. 3 GO NRW. Danach darf die Gemeinde nur solche Vermögensgegenstände veräußern, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigt. Weiterhin sind Vermögensgegenstände „in der Regel“ zu ihrem vollen Wert zu veräußern.

In Rechtsprechung und Literatur ist anerkannt, dass gemäß § 90 Abs. 3 GO NRW bei Vorliegen eines entsprechenden besonderen Grundes die Abgabe eines Grundstücks auch unentgeltlich erfolgen kann (Held/Winkel/Wandersleben, Kommunal-Verfassungsrecht Nordrhein-Westfalen, GO § 90 Anm. 4.2; Rehn/Cronauge/vonLennepe/Knirsch, GO NRW, § 90 Anm. 5).

Im Rahmen der kommunalen Finanzhoheit hat die Gemeinde bei entsprechender finanzieller Leistungsfähigkeit das Recht, im Rahmen der bestehenden rechtlichen Vorgaben über diejenigen besonderen öffentlichen Zwecke zu entscheiden, die eine gesetzlich vorgesehene Ausnahme („in der Regel“) im Rahmen des § 90 Abs. 3 GO NRW begründen sollen. Handelt

es sich wie hier eindeutig um eine Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft, so hat die Stadt die Möglichkeit, das Vorliegen eines besonderen öffentlichen Interesses zu bestimmen. Dies ist durch die in der Beschlussvorlage erläuterten Sachverhalte gegeben und wird in den gegenüber dem ersten Entwurf leicht ergänzten Verträgen eindeutig zum Ausdruck gebracht.

Anlagen

- Anlage 1 Übersichtsplan über mögliche Standorte für islamische Gemeindezentren
- Anlage 2 Bewertung der möglichen Standorte
- Anlage 3 Konzept DITIB-Türkisch Islamische Gemeinde zu Monheim e. V.
- Anlage 4 Konzept Islamische Gemeinde Monheim und Umgebung e. V
- Anlage 5 Kurzgutachten zur Vertragsformwahl
- Anlage 6 Vertragsentwurf DITIB-Türkisch Islamische Gemeinde zu Monheim e. V
- Anlage 7a Grundstück Kurt-Schumacher-Straße
- Anlage 7b Schreiben des Wirtschaftsprüfers der AWB
- Anlage 7c Grundstück ehemalige Wilhelm-Busch-Schule
- Anlage 8 Vertragsentwurf Islamische Gemeinde Monheim und Umgebung e. V.
- Anlage 9 Grundstück Menk-Gelände
- Anlage 10 Übersichtsplan zum Bauprojekt der Islamischen Gemeinde
- Anlage 11 Lageplan für das geplante Gemeindezentrum der Islamischen Gemeinde