

Anlage 1



DEPOT LU UG & CO. KG | RHEINALLEE 1 | 67061 LUDWIGSHAFEN

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Herrn Klaus Dillinger
Beigeordneter, Dezernat IV
Bau, Umwelt und Verkehr
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen



Fortschreibung des Städtebaulichen Vertrages vom 30.08.2012

2018/08/01

Sehr geehrter Herr Dillinger,

auf Ihr Schreiben vom 04. Juli 2018 und das persönliche Gespräch zwischen Ihnen, Herrn Heller und mir nehmen wir, wie folgt Stellung:

Hiermit beantragen wir die Fortschreibung des städtebaulichen Vertrages 30.08.2012 mit der Anpassung der Nutzungserweiterung des bestehenden erfolgreichen Konzeptes im Bereich Musikschule und Yogastudio, sowie hinzukommender hochwertiger unternehmergeführter Betriebe aus den Premiumsegment des Bereiches Schönheitspflege und Lifestyle sowie die Ergänzung des Bereiches work-life-balance durch ein inhabergeführtes Weindepot mit gustatorischer Beratung.

Bei der hier beantragten Fortschreibung des städtebaulichen Vertrags, handelt es sich um eine Vertiefung des Grundkonzeptes, das aus städtebaulicher Sicht keine Veränderung im Außenbereich vorsieht, sondern ausschließlich der Erweiterung der Mieterzahl dient (von ehemals 4 Mietern im EG sich auf 8 Mieter) und damit eine Anpassung der Innenaufteilung notwendig macht.

Wichtig ist, das äußere Erscheinungsbild bleibt, wie §5 Abs.7 festgelegt, bestehen.

Projektidee

Die Projektgrundidee bleibt in Gänze erhalten. Vielmehr wird diese in 2012 konzipierte Idee jetzt noch konsequenter umgesetzt und an die vorliegende sich entwickelnde Kundenstruktur angepasst.

Projektphilosophie

Das Zentrum der Nachhaltigkeit ist entstanden. Neben den reinen Rechengrößen, wie Energieeffizienz, der Verwendung Ressource schonender Materialien und die Bereitstellung technischer Innovation, werden in der Weiterentwicklung unserer ursprünglichen Projektphilosophie, die Bedürfnisse jedes Einzelnen in seiner Individualität noch differenzierter in den Fokus unserer Arbeit gestellt.

DEPOT LU UG (HAFTUNGSBESCHRÄNKT) & CO. KG, RHEINALLEE 1, 67061 LUDWIGSHAFEN, ST.NR. 27/200/10766 TEL. 0621.670 17-0, INFO@DEPOTLU.DE
BANKVERBINDUNG UNICREDIT-HYPO VERLEINSBANK, IBAN DE40 5452 0194 0021 9719 87, BIC HYVDE33HAN483 GESELLSCHAFT UND GERICHTS-
STAND LUDWIGSHAFEN AM RHEIN, HRA 60879, GESCHÄFTSFÜHRERIN: DEPOT LU UG (HAFTUNGSBESCHRÄNKT), WWW.DEPOTLU.DE

ALLTÄGLICH DAS BESONDERE



DEPOT LU UG & CO. KG | RHEINALLEE 1 | 67061 LUDWIGSHAFEN

Die Schaffung einer Begegnungsstätte in Kombination mit individuellen Dienstleistungskonzepten und der Präsentation von hochwertigen Materialien, haben sich so positiv entwickelt, dass unsere ursprüngliche Flächenverteilung neu überdacht werden muss - siehe Anlage 1.

Neben der Flächenerweiterung in den Bereichen Yoga - und Musikschule (siehe Anlage), benötigen wir, um den erweiterten Kundenbedürfnissen Rechnung zu tragen und unserem ganzheitlichen ursprünglichen Ansatz gerecht zu werden, die Ergänzung des Ursprungskonzeptes durch hochwertige Schönheits-Pflege (siehe Anlage) sowie die Konkretisierung des Bereiches Getränke, in Form einer unternehmergeführten Vinothek mit angeschlossener Beratungskonzeption (siehe Anlage).

Die bisherige Entwicklung zeigt auch, wie wichtig es ist, im Einvernehmen mit den Vertragspartnern gemeinsam die Weiterentwicklung dieses Konzeptes stetig voran zu treiben.

Gerne nehme ich Ihre Anregungen diesbezüglich auf.

Mit herzlichen Grüßen

Ihre Birgit Stank

DEPOT LU UG (HAFTUNGSBESCHRÄNKT) & CO. KG, RHEINALLEE 1, 67061 LUDWIGSHAFEN, ST.NR. 27/200/10768 TEL 0621 67017-0, INFO@DEPOTLU.DE
BANKVERBINDUNG UNICREDIT-HYPO VEREINSBANK, IBAN DE40 5452 0194 0021 9719 87, BIC HYVEDE33HAN493, GESELLSCHAFT UND GERICHTS-
STAND LUDWIGSHAFEN AM RHEIN, HRA 60879, GESCHÄFTSFÜHRERIN: DEPOT LU UG (HAFTUNGSBESCHRÄNKT), WWW.DEPOTLU.DE

ALLTÄGLICH DAS BESONDERE



DEPOT LU UG & CO. KG | RHEINALLEE 1 | 67061 LUDWIGSHAFEN

Anlage 1

Übersicht über Nutzungen und aktualisierten Hauptnutzflächengröße

• zwei Gastronomiebetriebe	350
• Dienstleistungsbetriebe für hochwertige Tanz- und Musikunterrichtung und musikalische Früherziehung	500
• Dienstleistungsbetriebe für Wellness- und Gesundheit	250
• Konzept für work-life-balance (z.B. Yoga)	350
• Kooperation für Raum- und Gestaltungskonzeption	350
• ein Einzelhandel-/Dienstleistungsbetrieb für Schönheitspflege	150
• eine Kunstgalerie (max. 50 m ²)	50
• ein Dienst- und Einzelhandelsbetrieb im Bereich Kochschule	150
• Vinothek mit Beratungskonzept	200
• diverse büroasierte Dienstleistungsbetriebe vor allem aus den Wissensbereichen Steuerberatung, Ingenieurwesen, Architektur, Immobilienentwicklung und -vermarktung, IT-Dienstleistungen, Zeitarbeit, Energieberatung, Facility-Management, Finanzdienstleistungen/Baufinanzierung, Werbung und Kommunikation und artverwandte Branchen	1100
• Wohnen oder Arbeiten oder Mischformen hiervon insgesamt max. 33 abgeschlossene Einheiten, beschränkt auf Verwaltungsgebäude	2450

ALLTÄGLICH DAS BESONDERE

DEPOT LU UG (HAFTUNGSBESCHRÄNKT) & CO. KG, RHEINALLEE 1, 67061 LUDWIGSHAFEN, ST.NR. 27/200/10768 TEL. 0621.670.17-0, INFO@DEPOTLU.DE
BANKVERBINDUNG: UNICREDIT-HYPO VEREINSBANK, IBAN: DE40 5452 0154 0021 9719 87, BIC: HYVEDE33, GESELLSCHAFT UND GERICHTS-
STAND: LUDWIGSHAFEN AM RHEIN, HRG. 60879, GESCHÄFTSFÜHRERIN: DEPOT LU UG (HAFTUNGSBESCHRÄNKT), WWW.DEPOTLU.DE



Yoga Spirits

Yogastudio im DepotLU, EG Mitte

233 qm sollen ausgebaut werden:

- ein Vorraum mit Sitzgelegenheit, ca. 30 qm
- zwei Yogaräume, 1 x ca. 57 qm, 1 x ca. 98 qm mit jeweils zwei Ausgängen
- Therapieraum, ca. 18 qm
- Umkleidebereich, ca. 12 qm
- WC mit Waschbecken, Damen und Herren, jeweils ca. 3 qm
- Abstellraum, ca. 4 qm
- Verkehrsfläche, ca. 8 qm
- Außenbereich, ca. 8 qm

Ausstattung:

- Boden: Holzparkett, Eiche, weiß geölt
- Boden: Epoxitharz
- Küche mit Waschbecken und Spülmaschine
- Klimaanlage

Angebot durch Silke Freidinger und ca. 8 Honorarkräfte:

- Yogakurse mit ca. 7-18 Personen
ca. 8 Einheiten täglich, Mo. – Fr.
- Yogatherapie, Wellnessmassagen, alternative Therapien
mit jeweils einer Person, ca. 2 – 3 Anwendungen täglich, tagsüber, Mo. – Fr.
- samstags, ca. 1x monatlich Workshop oder Seminar von ca. 11 – 17 Uhr, ca. 7 Personen

www.yoga-spirits.de

Silke Freidinger info@yoga-spirits.de
Rheinallee 1 Tel. 0621 – 671 800 64
67061 Ludwigshafen Mobil 0170 – 56 47 47 2

Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE 47 5455 0010 0193 0933 74
BIC: LUHSDE6AXXX



Ungefähre Kurszeiten:

- Mo. – Sa., ca. 9.30 Uhr – 21.30 Uhr

- So. 10.00 – 11.30 Uhr

Parkplätze:

11, direkt am Gebäude

Fahrradparkplätze

Haltestellen in unmittelbarer Nachbarschaft:

Straßenbahn: Amtsgericht

Bus: Schwanthaler Allee

www.yoga-spirits.de

Silke Freidinger info@yoga-spirits.de
Rheinallee 1 Tel. 0621 – 671 800 64
67061 Ludwigshafen Mobil 0170 – 56 47 47 2

Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE 47 5455 0010 0193 0933 74
BIC: LUHSDE6AXXX



School of Music Ludwigshafen
Rheinallee 1b
67061 Ludwigshafen
(0621) 65715900
info@school-of-music-lu.de

Ludwigshafen, 1.6.2018

Über die School of Music Ludwigshafen

Die School of Music Ludwigshafen ist eine private Musikschule (Einzelunternehmen) und wurde Ende 2015 von mir gegründet. Mein Name ist Thomas Becker, Musiklehrer und Berufsmusiker mit über 25jähriger Erfahrung.

Derzeit werden unsere Schüler und Schülerinnen von ca. 20 Dozenten/Dozentinnen (u.a. Absolventen der Popakademie und Musikhochschule Mannheim) unterrichtet.

Die Altersstruktur liegt bei 4 Monaten (Babykurse) bis ins hohe Alter.

Unser Unterrichtsangebot umfasst alle gängigen Instrumente, Gesang und musikalische Früherziehung.

Die School of Music Ludwigshafen steht für ein vielseitiges und praxisorientiertes Unterrichtsprogramm, das allen Anforderungen einer modernen Musikausbildung gerecht wird und zudem noch Spaß macht.

Unternehmensbeschreibung

- Name/Firma:**
- *Kosmetik Mack*
 - *Rathausplatz 20*
 - *67059 Ludwigshafen*
 - *0621 / 512815*
- Rechtliche Verhältnisse:**
- *Einzelunternehmen*
 - *Inhaber Kwieciszewski Jessica, Kosmetikerin*
- Unternehmensentwicklung:**
- *Gegründet 1979 von Frau Brigitte Mack*
 - *Anfang 2009 Übernahme durch Kwieciszewski Jessica*
- Unternehmensgegenstand:**
- *Vertrieb von kosmetischen Produkten der Marken Maria Galland, Gertraud Gruber, Hildegard Braukmann*
 - *Durchführung von kosmetischen Behandlungen*
- Betriebliche Verhältnisse:**
- *2 Mitarbeiterinnen (Kosmetikerinnen)*
 - *Betriebsausstattung verschiedene Geräte zur Durchführung kosmetischer Behandlungen*

Ludwigshafen, 04.06.2018

Depot – Das etwas andere Einkaufserlebnis!

Ein Jacques' Wein-Depot zeichnet sich durch seine angenehm entspannte Atmosphäre aus. Unsere Depotinhaber sind in erster Linie Weinliebhaber und beraten nur, wenn es vom Kunden gewünscht wird. Als kompetente und freundliche Ansprechpartner wissen sie genau, welcher Wein am besten zu welchem Anlass passt - vom Familienfest bis zum Festessen!

Auf dem Verkostungstisch stehen immer einige Weine zum Probieren bereit. Oft sind auch andere Weinfreunde zu Gast, mit denen Sie sich austauschen können - nicht nur über Weine!

In vielen Depots finden interessante Veranstaltungen wie z. B. die Jacques' Weinabende statt. Zu den wechselnden, spannenden Themen werden die passenden Weine gereicht, darunter stets zwei Premiumweine! Unter www.jacques.de werden die meisten Veranstaltungen angekündigt. Am besten öfter mal reinschauen

» Ihr Depot vor Ort finden Sie hier!

Die komfortable Alternative zum Depot ist der Jacques' Online-Shop.

Auf www.jacques.de sind alle Informationen über das gesamte Weinangebot von Jacques' per Mausclick erreichbar.

Liebingsweine aussuchen, einfach bestellen ... und ganz bequem an die Haustür liefern lassen!

*Produktvielfalt –
Wir treffen
Ihren Geschmack!*

Ob Wein, Sekt, Champagner oder ausgewählte Spirituosen - das Sortiment im Depot lässt keine Wünsche offen.

Da warten hochwertige Weine aus den klassischen europäischen Anbaugebieten wie Bordeaux, Chianti und Rioja auf den Genießer. Da zeigen edle Reben wie Chardonnay, Syrah, Riesling & Co, was in ihnen steckt. Und immer wieder überraschen wir auch mit authentischen Weinen aus Südamerika, Südafrika und Australien. Das Spektrum reicht dabei vom Premiumgewächs bis zum Landwein. Gemeinsamer Nenner: ein optimales Preis-Leistungsverhältnis!

Auch wenn es prickeln soll, ist Jacques' gut sortiert. Mit Champagner- und Crémant, Cava, Spumante und Frizzante, Winzersekt aus Deutschland und vielem mehr. Hier gelten die gleichen Qualitätskriterien wie bei unseren Weinen.

Eine besonders praktische Art des Weingenusses wird bei Jacques' ebenfalls kultiviert: der Weinschlauch. Ihr Vorteil: Sie kaufen ausgewählte Weine ohne Qualitätsverlust gegenüber der Flasche, jedoch bis zu 40% günstiger.

Der Weinschlauch fasst 5 bzw. 10 Liter und der Inhalt ist ca. 6 Monate haltbar. Ideal für Party und Garten!

» *Zu den Weinschläuchen*

Anlage 2

Städtebaulicher Vertrag zum Vorhaben Umnutzung des ehemaligen Straßenbahndepots Ludwigshafen

Städtebaulicher Vertrag

zum Vorhaben
Umnutzung des ehemaligen Straßenbahndepots Ludwigshafen

Die Stadt Ludwigshafen,
vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Dr. Eva Lohse,
Rathausplatz 20,
67012 Ludwigshafen
(nachfolgend Stadt genannt)

und

der Depot LU UG Co.KG
Rheinhorststraße 16-20,
67071 Ludwigshafen
vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Birgit Stärk,
(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt),

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Ausgangspunkt dieses Vertrages ist die Absicht der Stadt Ludwigshafen das Entwicklungsgebiet Rheinufer Süd einer qualitätvollen und attraktiven Bebauung bzw. Nutzung zuzuführen. In diesem Kontext ist das Ziel der Vorhabenträgerin auf dem Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots zwischen Karl-Krämer- und Lagerhausstraße zu bewerten, ein Lifestyle Konzept bzw. Zentrum der Nachhaltigkeit planerisch zu entwickeln und zu realisieren. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt hierzu von den Verkehrsbetrieben Ludwigshafen am Rhein GmbH / TWL AG die Grundstücke bzw. Teile der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3612/22 sowie 3612/134 in der Gemarkung Ludwigshafen zu erwerben. Das Projekt beinhaltet ein hochvernetztes Synergie-Qualitätsnetzwerk aus Industrie, Handel und Dienstleistungen für bewusstes Bauen und Leben, das durch Gastronomie, Wellness, Kunst und Kultur ergänzt werden soll. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, selbst oder über Dritte die Projektidee in den bestehenden Gebäuden umzusetzen.

Zur Gewährleistung der funktionalen Umfeldverträglichkeit des Projektes, zur Sicherung einer städtebaulich vertretbaren Abweichung vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 503a "Rheinufer Süd – Teilbereich Depot zwischen Witeltsbachstraße und Gneisenaustraße" (in dem Bereich ist u.a. ein Kerngebiet mit Ausschluss von allgemeiner Wohnnutzung festgesetzt, welche aber Bestandteil des Gesamtkonzeptes ist) sowie zur Sicherung der Durchführung des Vorhabens mit den entsprechenden Qualitäten wird dieser Vertrag geschlossen.

§ 1 Gegenstand und Zweck des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Herstellung des Vorhabens "Das Depot – Zentrum der Nachhaltigkeit, Umnutzung des ehemaligen Straßenbahndepots Ludwigshafen" nebst den erforderlichen Erschließungs-, Außen- und Parkieranlagen auf der Grundlage der in der Präambel genannten Planungen und Kriterien durch die Vorhabenträgerin. Die Planungen des Vorhabens werden von der Vorhabenträgerin einvernehmlich mit der Stadt Ludwigshafen (Bereich Stadtplanung) abgestimmt und nach Unterzeichnung durch die Vorhabenträgerin und die Stadt Ludwigshafen zum Bestandteil dieses Städtebaulichen Vertrages.
- (2) Das Vorhaben umfasst:
 - die Sanierung/den Umbau des Verwaltungsgebäudes für Büronutzungen bzw. zum Ausbildungszentrum sowie zum Wohnen,
 - den Rückbau der nordwestlichen Hälfte der Wagenhalle sowie Umbau und Sanierung des verbleibenden Teils zu Ausstellungs- und Büronutzflächen (bei Erhalt des Portals der Wagenhalle),
 - die Schaffung einer Außenbereichsfläche mit Pavillons/Cubes für Ausstellungszwecke,
 - den Bau von Gastronomieeinrichtungen
 - die Herstellung eines Parkplatzes für den Eigenbedarf an Stellplätzen.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

- (1) Das Nutzungskonzept des Vorhabens vom 14.07.2011 einschließlich Lageplan vom 10.04.2012 sowie der Projektbeschreibung vom 10.04.2012 wird mit Wirksamwerden dieses Vertrages Bestandteil dieses Vertrages.
- (2) Die Bauantragsunterlagen für das Vorhaben werden mit der Baugenehmigung Bestandteil dieses Vertrages.
- (3) Die Finanzierungsbestätigung einer Bank über die Gesamtinvestition.

§ 3 Leistungen der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 12 Wochen nach Wirksamwerden dieses Vertrages, die endgültige Planung in enger Abstimmung mit der Stadt (Bereich Stadtplanung) fertig zu stellen und die Bauantragsunterlagen zu erarbeiten. Der Antrag auf Baugenehmigung ist erst dann unverzüglich bei der Stadt Ludwigshafen, Bereich Bauaufsicht einzureichen, wenn Einvernehmen über die Planung mit der Stadt erzielt wurde. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von beiden Vertragsparteien unterzeichnet wurde.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages, nachdem ihr die erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden. Sie wird spätestens 12 Wochen nach Erteilung der erforderlichen Genehmigungen mit der Realisierung des Vorhabens beginnen.

**Städtebaulicher Vertrag zum Vorhaben
Umnutzung des ehemaligen Straßenbahndepots Ludwigshafen**

- (3) Die Vorhabenträgerin wird das Vorhaben nach Möglichkeit vollständig in einem Zuge durchführen, die Realisierung soll in nicht mehr als drei aufeinanderfolgenden Bauabschnitten erfolgen, wobei nach Fertigstellung eines Bauabschnittes jeweils unverzüglich mit dem nächsten Bauabschnitt zu beginnen ist. Die Hochbauten, die Erschließungs- und Parkierungsanlagen sowie die Außenanlagen sind insgesamt spätestens 24 Monate nach Baugenehmigung fertig zu stellen. Sollte aus von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretenden Umständen die fristgerechte Realisierung des Vorhabens nicht möglich sein, werden Vorhabenträgerin und Stadt über eine angemessene Verlängerung der Durchführungsfristen für das Vorhaben verhandeln.
- (4) Die Vorhabenträgerin erstellt zum Nachweis, dass die geplante Wohnnutzung mit den sonstigen geplanten Nutzungen und den bestehenden Nutzungen verträglich ist, in enger Abstimmung mit der Stadt (Bereich Stadtplanung) ein schalltechnisches Gutachten.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in dem Gutachten ggf. formulierten passiven und/oder aktiven Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das unter Denkmalschutz stehende Verwaltungsgebäude sowie das südöstliche Portal der Wagenhalle zu erhalten.
- (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, lediglich folgende mögliche Nutzungen bis zu der angegebenen Hauptnutzflächengröße (zuzüglich Gemeinschaftsflächen wie Meeting-/Konferenzräume) im Vertragsgebiet zu realisieren und/oder zu betreiben:
- zwei Gastronomiebetriebe (zusammen max. 350 m²),
 - ein Einzelhandelsbetrieb für hochwertige Unterhaltungselektronik (ohne Verkauf von Musik- und/oder Filmdatenträgern, wie Schallplatten, CD's, DVD's oder Bluray-Disks) (max. 200 m²),
 - eines oder mehrere Heizungs-/Klima-/Sanitär-/Fliesen-Bauunternehmen (insgesamt max. 600 m²),
 - ein Einzelhandels-/Dienstleistungsbetrieb für Licht und Leuchten (max. 150 m²),
 - ein Innenausbauunternehmen (max. 300 m²),
 - ein Einzelhandels-/Dienstleistungsbetrieb für Innentüren (max. 150 m²),
 - eine Kunstgalerie (max. 50 m²),
 - ein Einzelhandels-/Dienstleistungsbetrieb für Innenausstattungen (max. 100 m²),
 - ein Einzelhandelsbetrieb für Blumen/Pflanzen (max. 100 m²),
 - ein Einzelhandels-/Dienstleistungsbetrieb für Sicherheitstechnik (max. 200 m²),
 - diverse bürobasierte Dienstleistungsbetriebe vor allem aus den Wissensbereichen Steuerberatung, Ingenieurwesen, Architektur, Immobilienentwicklung und -vermarktung, IT-Dienstleistungen, Zeitarbeit, Energieberatung, Facility-

Management, Finanzdienstleistungen/Baufinanzierung, Werbung und Kommunikation und artverwandte Branchen (insgesamt max. 1.300 m²),

- Wohnen oder Arbeiten oder Mischformen hiervon (insgesamt max. 2.500 m², insgesamt max. 33 abgeschlossene Einheiten, beschränkt auf Verwaltungsgebäude).

Eine Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Realisierung oben genannter Branchen und Sortimente besteht insoweit, als eventuelle Weglassungen oder Ergänzungen einzelner Branchen und Sortimente den Gesamtcharakter des Vorhabens nicht beeinträchtigen dürfen.

§ 4 Leistungen der Stadt

- (1) Die Stadt verpflichtet sich eingereichte Unterlagen unverzüglich zu prüfen, das Vorhaben zu unterstützen und an einer zügigen Genehmigung des Vorhabens mitzuwirken.
- (2) Sofern weitere öffentlichrechtliche Verfahren zur Realisierung des Vorhabens erforderlich sein sollten, so verpflichtet sich die Stadtverwaltung, diese Verfahren im Sinne der Vorhabenträgerin unterstützend zu begleiten und den entsprechenden Gremien zu empfehlen, diese erforderlichen Verfahren einzuleiten und durchzuführen.

§ 5 Abweichungen

- (1) Abweichung der Vorhabenträgerin von den Regelungen dieses Vertrages (insbesondere Art der baulichen Nutzung, Nutzung der Freiflächen, äußere Gestaltung des Verwaltungsgebäudes, Erhalt des Wagenhallenportals, Rechtsnachfolge, Einhaltung von Fristen) und/oder von Bestimmungen der bau- oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, bedürfen der vorherigen Absprache und des Einvernehmens mit der Stadt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von beiden Vertragsparteien unterzeichnet wurde.
- (2) Die Vorhabenträgerin darf nach vorheriger einvernehmlicher Abstimmung mit der Stadt (das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von beiden Vertragsparteien unterzeichnet wurde) von den in § 3 (7) aufgeführten Flächen, Branchen und Sortimenten abweichen oder in § 3 (7) aufgeführten Flächen-, Branchen- und Sortimentsobergrenzen überschreiten, wenn von der Abweichung oder Überschreitung zentrenrelevante Branchen oder Sortimente nicht betroffen sind, hinsichtlich einer gleich wie gearteten Flächenüberschreitung jedoch maximal um 10 %. Maßgeblich für die Beurteilung, ob bei entsprechenden Anisierungsvorhaben Zentrenrelevanz vorliegt oder auszuschließen ist, ist folgende Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente:

**Städtebaulicher Vertrag zum Vorhaben
Umnutzung des ehemaligen Straßenbahndepots Ludwigshafen**

Sortimentsgruppe	Was gehört z.B. dazu:
Bau und Heimwerkerbedarf	Baustoffe, Fliesen, Holz, Bauelemente, Ausbaumaterial, Bad- und Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Beleuchtungskörper, Elektro-, Installationsmaterial, baubezogene Elektrogeräte, Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Rollläden und Markisen, Fenster, Türen
Gartenbedarf	Pflanzen, Garten- und Gewächshäuser, Gartengeräte und -werkzeuge, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzgefäße, Zäune
Möbel und Einrichtungsgegenstände	Möbel aller Art, Küchen, Küchengeräte, Lampen und Leuchten, Herde und Öfen
Großteilige Heimtextilien, Bodenbeläge	Gardinen, Vorhänge, Bettwaren, Teppiche, Teppichauslegeware, Bodenbeläge aller Art
Fahrzeuge und Fahrzeugzubehör	Kfz, und Zubehör, Zweiräder, Landmaschinen, Kraft- und Brennstoffe
Großteilige Sportgeräte	Boote und Zubehör, Campingartikel, Fitnessgeräte
Büromaschinen, Computer, Bürobedarf	v.a. Großgebilde für Großabnehmer
Maschinen und Maschinenzubehör	
Zooartikel	Tiere und Tiernahrung, Tierfutter, Tierkäfige, Pflegeprodukte, Aquarien
Getränke	

Zukünftige Betriebsum- und -neuansiedlungen aus Branchen und Sortimenten, die bereits zu einem früheren Zeitpunkt am Vorhabenort genehmigt wurden, gelten ohne weiteres Verfahren als genehmigt, sofern deren Flächenbedarf denjenigen von bereits zu einem früheren Zeitpunkt genehmigten Flächenbedarfen nicht wesentlich überschreitet, wobei als wesentlich eine Überschreitung von mehr als 10 % der ursprünglich genehmigten Fläche anzusehen ist und der Gesamtcharakter des Vorhabens erhalten bleibt.

- (3) Erfolgen Änderungen aufgrund von späteren fachbehördlichen Auflagen, werden diese zuvor mit den zuständigen Stellen bzw. Behörden abgestimmt und über die vereinbarte Regelung ein schriftliches Dokument erstellt, das von der Vorhabenträgerin und/oder von der Fachbehörde unterzeichnet wird. Dieses schriftliche Dokument ersetzt das Dokument gem. Absatz 1.

- (4) Bei schuldhaften Abweichungen der Vorhabenträgerin von den Regelungen dieses Vertrages bzw. von den Bestimmungen der bau- und/oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigung ohne vorherige Absprache und ohne Einvernehmen mit der Stadt, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt je Verstoß in Höhe von max. 100.000,- EURO. Über die Angemessenheit und Höhe der Vertragsstrafe entscheidet der Stadtvorstand im Einzelfall.
Eine Vertragsstrafe wird grundsätzlich jedoch erst nach bekannt werden des jeweiligen Verstoßes und fruchtlosem Ablauf der Heilungsmöglichkeit nach § 5 (8) fällig. Die Zahlung der Vertragsstrafe stellt die Vorhabenträgerin nicht von der Einhaltung einzelner Vertragsbestandteile frei. Die Stadt ist berechtigt eine angemessene Frist zur Herstellung von Vertragskonformität zu setzen; bei Verzug wird abermals eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000,- EURO fällig.
- (5) Im Zuge der zügigen Bauausführung muss die Stadt kurzfristig über Änderungswünsche der Vorhabenträgerin entscheiden. Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt die Vorhabenträgerin die Änderung doch durch, wird die Vertragsstrafe gemäß § 5 (4) fällig.
- (6) Änderungen der vorliegenden Planunterlagen, die aufgrund von technischen erforderlichen Anordnungen von Fachingenieuren, der Statik bzw. Prüfstatik zwingend erforderlich werden und keine wesentlichen Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens haben, stellen keinen Verstoß gegen diesen Vertrag dar und begründen keinen Vertragsstrafenanspruch. Die Abweichung ist der Stadt gegenüber jedoch vor Ausführung bekannt zu machen und das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragspartei-
en unterzeichnet wurde.
- (7) Eine Vertragsstrafe wird ebenfalls nicht fällig und eine Zustimmung der Stadt ist nicht erforderlich, wenn Abweichungen im Innenbereich, z.B. durch Grundrissänderungen in einzelnen Teilbereichen oder Änderungen in der Baubeschreibung vorgenommen werden, welche auf das äußere Erscheinungsbild keinen Einfluss haben.
- (8) Die Vertragsstrafe ist nicht zu zahlen, wenn ein Verstoß gemäß § 5 (4) entweder durch die Vorhabenträgerin der Stadt zur Kenntnis gebracht und durch die Stadt eine nachträgliche Zustimmung/Genehmigung der Änderung erteilt wird oder der Verstoß durch die vertragsgerechte bzw. einvernehmlich geänderte Ausführung durch die Vorhabenträgerin geheilt wird. Das hergestellte Einvernehmen, auch für die Heilung des Verstoßes, ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragspartei-
en unterzeichnet wurde.

§ 6 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung von Bauleitplänen oder anderen planungsrechtlichen Verfahren. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese

**Städtebaulicher Vertrag zum Vorhaben
Umnutzung des ehemaligen Straßenbahndepots Ludwigshafen**

im Hinblick auf Bauantrag oder weitere planungsrechtliche Verfahren tätig, ist ausgeschlossen.

- (2) Für den Fall der Aufhebung von Bauleitplänen oder sonstigen Planverfahren können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit von Bauleitplänen oder anderen Planverfahren im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren herausstellt.
- (3) Ausgenommen von diesem Haftungsausschluss sind Schäden, die der Vorhabenträgerin durch grob fahrlässige oder vorsätzliche Verletzungen dieses Vertrages durch die Stadt entstehen. Für solche Schäden haftet die Stadt vollumfänglich.

§ 7 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Durchführung dieses Vertrages (Hochbaumaßnahmen, Erschließungsanlagen, Begrünungsmaßnahmen; dazu notwendige Gutachten und Pläne, soweit diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen).

§ 8 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Weitergabe bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann. Ein wichtiger Grund liegt beispielsweise vor, wenn der Rechtsnachfolger nicht nachweisen kann, dass er zur Durchführung der Vorhaben in der Lage ist oder nicht nachweisen kann, dass er den Betrieb des Vorhabens dauerhaft sichern kann. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Die Stadt erteilt bereits jetzt Ihre Zustimmung zu einer Übereignung an eine oder mehrere 100%-tige Tochtergesellschaften der Vorhabenträgerin.

§ 9 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

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

§ 10 Gerichtsstand

Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Ludwigshafen am Rhein.

§ 11 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Unterschrift beider Vertragspartner wirksam.

Ludwigshafen am Rhein, den 30.08.12


.....
(für die Stadt)




.....
(für die Vorhabenträgerin)



Datum: 10.4.2012
 Maßstab: 1:500
 Blatt: 601 x 30 cm
 LL
 Datum: 08.04.12
 System: DIN 102
 Projekt: 01011

Name: **Entwicklungsplan Lageplan Gesamtareal**
 Auftraggeber: **Entwicklungsplan Lageplan Gesamtareal**
 Auftraggeber-Adresse: **Entwicklungsplan Lageplan Gesamtareal**
 Auftraggeber-Telefon: **Entwicklungsplan Lageplan Gesamtareal**
 Auftraggeber-E-Mail: **Entwicklungsplan Lageplan Gesamtareal**

Datum: 10.4.2012
 Maßstab: 1:500
 Blatt: 601 x 30 cm
 LL
 Datum: 08.04.12
 System: DIN 102
 Projekt: 01011

Name: **Entwicklungsplan Lageplan Gesamtareal**
 Auftraggeber: **Entwicklungsplan Lageplan Gesamtareal**
 Auftraggeber-Adresse: **Entwicklungsplan Lageplan Gesamtareal**
 Auftraggeber-Telefon: **Entwicklungsplan Lageplan Gesamtareal**
 Auftraggeber-E-Mail: **Entwicklungsplan Lageplan Gesamtareal**

Datum: 10.4.2012
 Maßstab: 1:500
 Blatt: 601 x 30 cm
 LL
 Datum: 08.04.12
 System: DIN 102
 Projekt: 01011



Das Depot – Zentrum der Nachhaltigkeit
Umnutzung des ehemaligen Straßenbahndepots Ludwigshafen

-Projektbeschreibung -
Stand 10.04.2012

Projektträger

Die Projektträgerin Stärk ist bereits in dritter Generation in Ludwigshafen ansässig. Was als einfacher Holzhandel begann, entwickelte sich sehr schnell zu einem der ersten Adressen für Holzgroßhandel im Rhein-Neckar-Dreieck. Auf eine reibungslose Unternehmensnachfolge im Sinne eines nachhaltigen Unternehmenserfolges wurde dabei immer großen Wert gelegt. Nach Übergabe der unternehmerischen Verantwortung an seine Tochter Frau Birgit Stärk, selbst diplomierte Betriebswirtin und im elterlichen Betrieb groß geworden, kristallisierten sich zügig neue erfolgreiche Geschäftsfelder heraus. Wo ursprünglich die unternehmerische Konzentration auf dem Werkstoff Holz lag, wurden nun zügig komplexe Wissens- und Kompetenzfelder rund um die Schaffung ansprechender Wohn- und Wohlfühlsituationen integriert. Holz war nun nicht mehr „nur“ ein Baustoff, es wurde vielmehr integraler Bestandteil von neuen Kompositionen verschiedenster Werkstoffe und Farbenwelten, die sich in den Ausstellungsräumen der Fa. Stärk in Oggersheim scheinbar wie von leichter Hand zu einem größeren Ganzen zusammenfügen.

Strategisch und operativ wird Stärk in der Projektumsetzung von folgenden Unternehmen federführend begleitet:

Alltreu Wirtschaftsprüfer und Steuerberater GmbH, Ludwigshafen
Architekturbüro Laier, Ludwigshafen
NGE Nuccio GrundstücksEntwicklung, Mannheim
NMW Rechtsanwälte, Ludwigshafen
Project Solutions GmbH, Ludwigshafen

Projektidee

Die Erweiterung und letztlich auch Änderung ihrer Unternehmensphilosophie erschloss der Fa. Stärk neben der handwerklich orientierten Stammkundschaft sehr schnell neue Kundenkreise mit gehobenen bis höchsten Ansprüchen an ihre persönliche Lebens- und Arbeitssituation. Dem wurde zunächst in der Schaffung eigener Wohn- und Materialwelten am Stammsitz des Unternehmens Rechnung getragen. Mit zunehmendem Erfolg kristallisierte sich der Bedarf an Räumlichkeiten heraus, die dem neuen Unternehmensgedanken in Lage und Umfeld eher gerecht werden konnten als die vorhandenen.

Das stadtplanerische und regionale HighLight, das die Stadt Ludwigshafen mit der Rheinufer-Süd-Bebauung geschaffen hatte, lenkte den Blick Ende 2009 auf den westlichen Abschluss dieses

Gebietes, das ehemalige Straßenbahndepot der Verkehrsbetriebe Ludwigshafen. Hier stimmten Lage, Umfeld und Flächengrößen, um die neue Unternehmensphilosophie auch erlebbar zu machen und um wichtige Ergänzungen durch dritte Projektpartner und –unternehmen am gleichen Ort integrieren zu können.

Projektphilosophie

Es soll ein Zentrum der Nachhaltigkeit entstehen. Dabei ist nicht nur "Sustainability" im engeren materiellen oder energetischen Sinne gemeint. Neben den reinen Rechengrößen wie Energieeffizienz, ressourcenschonendem Materialeinsatz oder der Bereitstellung technischer Innovationen sollen die Bedürfnisse jedes Einzelnen in seiner persönlichen Wohn- und Arbeitswelt im Vordergrund stehen. Hochwertige Werkstoffe und technische Komponenten und Dienstleistungen sollen sich im „Depot“ so kombiniert darstellen dürfen, dass sich der Besucher nicht nur einfach verstanden fühlt, sondern ganz von selbst neue Ideen zur Verbesserung seines Lebensumfeldes entwickelt und hierbei kompetente und einfühlsame Unterstützung erfährt.

Es sollen zwischenmenschliche Formen des Zusammenspiels von Leben und Arbeiten gefunden, gezeigt und gelebt werden. Das Bewährte soll so mit dem Neuen kombiniert werden, dass das wichtigste Ergebnis dieser Verbindung zwischenmenschliche Wärme und Vertrauen ist. Nachhaltigkeit soll nicht nur errechenbar, sondern eben auch fühl- und erlebbar sein.

Projektstandort

Der Projektstandort bildet den südwestlichen Abschluss des städtebaulichen Entwicklungs-Gebietes „Rheinufer-Süd“, ist Teil des Stadtteils Ludwigshafen-Süd und grenzt im Süden an den Stadtteil Parkinsel. Die unmittelbare Anbindung des Grundstückes an die Lagerhausstraße, die Wittelsbachstraße und den ÖPNV gewährleisten eine gute bis sehr gute örtliche und regionale Erreichbarkeit.

Das direkte Umfeld ist geprägt von gewerblich und wohnwirtschaftlich gemischt genutzter, überwiegend 3-bis 4-geschossiger Bebauung, das Stadtteillumfeld insgesamt von stadtteiltypischen Nutzungen. Die Einkommensstruktur des Stadtteils weist insbesondere westlich der Wittelsbachstraße und auf der Parkinsel einen signifikanten Anteil an höheren Einkommen aus.

Grundstück und Bebauung

Das zur Realisierung des Projektes vorgesehene Grundstück umfasst nach Herausmessung zweier Teilgrundstücke (ein Teilgrundstück im nordöstlichen Bereich, ein anderes im südöstlichen Bereich des Projektareals) eine Fläche von ca. 9.900 qm.

Das Grundstück ist momentan auf einer Fläche von ca. 3300 qm überbaut. Nach Süden und Westen liegen befestigte, teils mit Pflastersteinen, teils mit einer Schwarzdecke versehene Freiflächen. Im Osten des Grundstückes liegt eine ausgekofferte Freifläche.

Die aufstehende Bebauung besteht im wesentlichen aus einem denkmalgeschützten ehemaligen Verwaltungsgebäude und einer direkt damit verbundenen ehemaligen Wagen- und Werkstatthalle mit wiederum daran anschließenden eingeschossigen Neben- und Lagerräumen.

Das unterkellerte, dreigeschossige Verwaltungsgebäude weist vom EG bis zum Dachgeschoß eine geschätzte Nettogeschoßfläche von ca. 2.500 qm auf. Hierin befindliche Flächen sind momentan größtenteils ungenutzt. In Teilflächen bestehen Mietverhältnisse mit Büro- und Kunstraumnutzern. Der Zuschnitt entspricht den ursprünglichen baujahrspezifischen Anforderungen an eine Büronutzung. Zustand, Zuschnitt und Ausstattung sind insgesamt stark modernisierungs- und sanierungsbedürftig.

Die sich direkt anschließende eingeschossige Wagenhalle umfasst eine Fläche von ca. 2.600 qm und ist insgesamt in sicherheitsgefährdendem und aus rein wirtschaftlicher Sicht nicht erhaltungswürdigem Zustand. Wegen baulicher Mängel ist die Halle ungenutzt.

Projektbeschreibung

Das aufstehende Verwaltungsgebäude soll nach umfassender Sanierung, die in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalschutz erfolgen wird, einer kombinierten Nutzung aus Wohnen und/oder Arbeiten zugeführt werden. Die wohnwirtschaftliche Nutzung soll hierbei zukünftig Vorrang vor reinen Büronutzungen erhalten. Das Erdgeschoß, die beiden Obergeschosse und das Dachgeschoß werden zukünftig vorwiegend wohnwirtschaftlich genutzt, wobei hier ganz bewusst auch Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden sollen. Aus Gründen des Denkmalschutzes ist eine Außendämmung ausgeschlossen. Stattdessen ist eine umfassende Innendämmung geplant.

Die Wagenhalle soll etwa zur Hälfte rückgebaut, zur anderen Hälfte erhalten und saniert werden.

Rückgebaut wird der nördliche Teil der aufstehenden Wagenhalle. Erhalten bleiben sollen hier lediglich die Tragwerkskonstruktion des Daches und das westliche Seitenfassadenelement mit der momentan aufgebrachten Schienenummerierung. Beide Bauteile sollen als eigenständige gestalterische Elemente eine gegenständlich sichtbare Verbindung zwischen dem Verwaltungsgebäude und dem sich südlich anschließenden, zu erhaltenden Wagenhallenteil bilden.

Der zu erhaltende Teil der Wagenhalle wird umfassend saniert. Die noch aus dem Ursprungsbaujahr vorhandenen, momentan jedoch verdeckten Fassadenelemente werden wieder freigelegt. Während die westliche Seitenfassade erhalten bleiben soll, werden die längsseitigen, derzeit zugemauerten

Fassadenrundbögen auf beiden Längsseiten auf ganzer Länge wieder geöffnet und mit großflächigen Glaselementen versehen. Um die Öffnung der Rundbögen auch nach Süden zu gewährleisten, werden die südlich längsseitig angeschlossenen Nebengebäude rückgebaut. Die vorhandene Tragwerkskonstruktion des Daches soll ebenfalls erhalten bleiben und ein eigenständiges, gestalterisches Element bilden. Die Dacheindeckung wird nach energieeffizienten Maßstäben erneuert. Gleiches gilt im Übrigen für die gesamte Hülle der verbleibenden Wagenhalle.

Das Innere der Wagenhalle wird zweigeschossig ausgebildet, wobei mittig über beide Geschosse eine Atriums-situation mit Luftraum bis zum Dach entstehen wird. Alle Elemente und Einbauten orientieren sich an den gestalterischen Grundprinzipien Licht, Luft und Transparenz. Auch innerhalb der Halle soll beispielsweise die Tragwerkskonstruktion des Daches vom Erdgeschoß des Atriums aus vollflächig sichtbar sein. Die innenliegenden Seitenwände der obergeschossigen Flächen sollen auch nach Innen zum Atrium hin von möglichst vielen Glasflächen bestimmt sein.

Nutzungen und Nutzer

Während im Verwaltungsgebäude eine Kombination aus klassischem privatem Wohnen und/oder Büronutzungen vorgesehen ist, werden die Wagenhalle und das umliegende Freigelände auch zukünftig gänzlich gewerblich genutzt.

Im Erdgeschoß der Wagenhalle konzentrieren sich die zukünftigen Nutzungen im Wesentlichen auf die Themenbereiche Wohnwelten, Materialkompositionen in Wohnen und Arbeit und hochwertige Ausstattungsmerkmale in diesen Bereichen. Geplant ist eine synergetische Kombination aus verschiedenen Unternehmungen aus den Bereichen Innenausbau, Inneneinrichtung und Haustechnik, die sich jeweils im oberen bis Premiumbereich Ihrer jeweiligen Branche bewegen. Daneben soll zum westlichen Vorplatz hin Tagesgastronomie mit Außenbestuhlung und eine Espressobar – auch zur Versorgung der in der Nachbarschaft umliegenden öffentlichen Institutionen entstehen.

Im Obergeschoß der Wagenhalle sind vornehmlich ergänzende Unternehmen aus den Bereichen Immobilien, Finanzierungs- und Vermögensberatung, Steuerberatung und bauspezifischem Ingenieurwesen geplant. Daneben sollen von allen Mietern gemeinsam nutzbare Ausstellungs- und Besprechungsflächen entstehen.

Die südlich der zu erhaltenden Wagenhalle gelegene Freifläche soll ihre bisherige Nutzung als Stellplatzfläche für das gesamte Gebäudeensemble beibehalten. Die westliche vorgelagerte Freifläche soll zum einen eine klassische Forumsituation abbilden, in dem einerseits Freiräume für Veranstaltungen und Ausstellungen geboten und andererseits der geplanten Tagesgastronomie Schönwetter-Außenflächen zur Verfügung gestellt werden. Die direkte Sichtbeziehung zum geplanten Yachthafen soll hierbei unbedingt erhalten bleiben.



Auf der nördlichen, zwischen dem Verwaltungsgebäude und der Wagenhalle durch Rückbau entstehenden Freifläche sollen drei energieeffiziente Kuben entstehen, die für ausgesuchte Ausstellungs- und Büronutzer in neuartiger und separater Form zur Verfügung gestellt werden.

(Siehe hierzu auch Anlage: Nutzerliste)

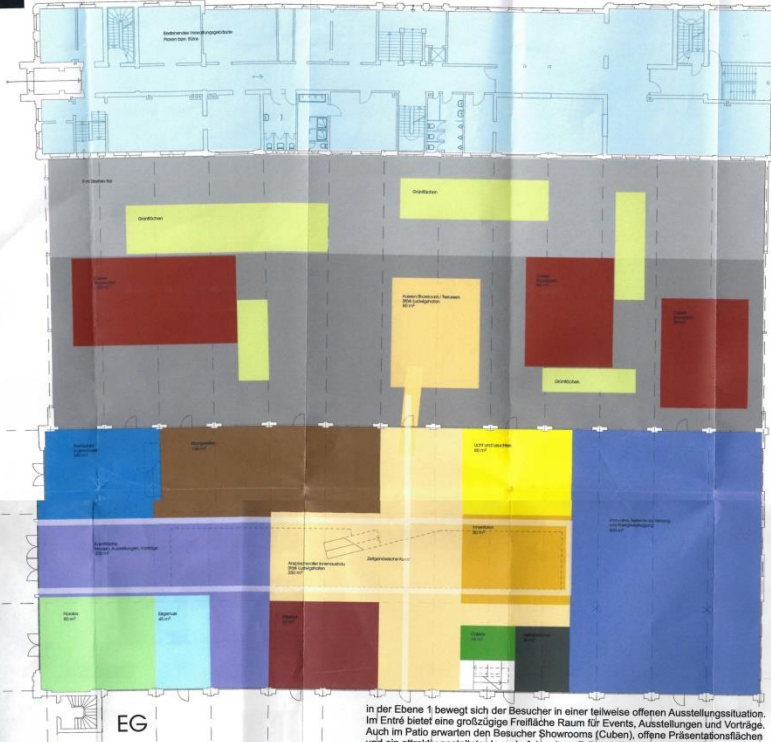
Zentrenrelevanz

Die vorgesehenen Nutzungen orientieren sich insgesamt stark am Zentrenkonzept der Stadt Ludwigshafen. Der Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs, wie beispielsweise Lebensmittel und Drogerieartikel ist nicht geplant. Gleiches gilt für Einzelhandelsnutzungen in zentrenrelevanten Branchen des periodischen Bedarfs. Eine Wettbewerbssituation zu Branchen, die als zentrenrelevant angesehen werden, ist nicht vorgesehen und soll grundsätzlich weitestgehend ausgeschlossen sein. Zu Überschneidungen kann es allenfalls in zu vernachlässigendem Umfang, bspw. bei Unterhaltungselektronik, kommen. Selbst hier entsteht jedoch keine unmittelbare Wettbewerbssituation, da die dort angebotenen Sortimente ausschließlich dem so genannten HighEnd-Bereich zuzordnen sind.

Siehe hierzu Anlage: Nutzungskonzept textlich

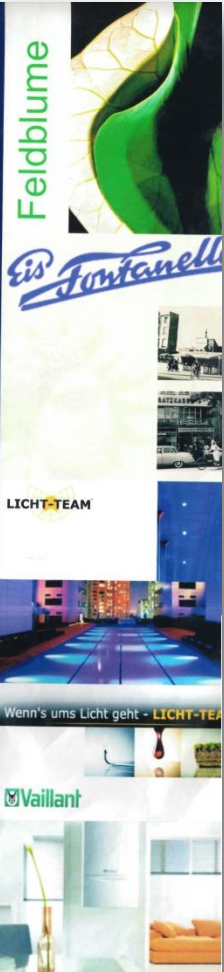
Flächen und Nutzungen

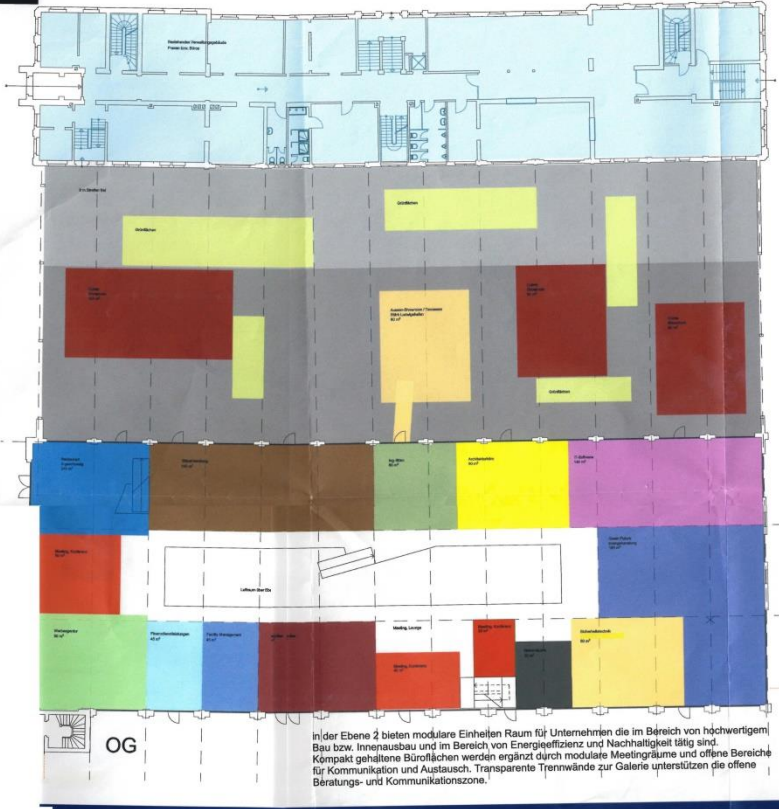
Siehe hierzu Anlage : Nutzungskonzept textlich, Nutzungskonzept graphisch, Grundrisse, Lageplan, Ansichten



in der Ebene 1 bewegt sich der Besucher in einer teilweise offenen Ausstellungssituation. Im Entré bietet eine großzügige Freifläche Raum für Events, Ausstellungen und Vorträge. Auch im Patio erwarten den Besucher Showrooms (Cuben), offene Präsentationsflächen und ein attraktiv gestalteter Innenhof der einen Präsentationsrahmen bietet und gleichzeitig Aufenthaltsqualität erzeugt.

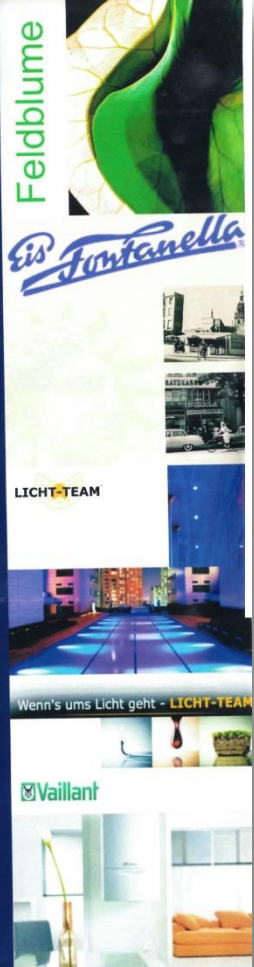
depot - Nutzungskonzept Ebene 1





in der Ebene 2 bieten modulare Einheiten Raum für Unternehmen die im Bereich von höchwertigem Bau bzw. Innenausbau und im Bereich von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit tätig sind. Kompakt gehaltene Bürolösungen werden ergänzt durch modulare Meetingräume und offene Bereiche für Kommunikation und Austausch. Transparente Trennwände zur Galerie unterstützen die offene Beratungs- und Kommunikationszone.

depot - Nutzungskonzept Ebene 2





Flächenzusammenstellung

EG	Restaurant	120,00 m ²
	Klangwelten	160,00 m ²
	Licht und Leuchten	80,00 m ²
	Innovative Systeme Heizung und Energiegewinnung	400,00 m ²
	Anspruchsvoller Innenausbau	250,00 m ²
	Innentüren	80,00 m ²
	Innentüren	15,00 m ²
	Zeitgenössische Kunst	80,00 m ²
	Interieur	45,00 m ²
	Eisgenuß	80,00 m ²
	Florales	30,00 m ²
	Nebenräume	30,00 m ²
	Hauptnutzflächen EG gesamt	1340,00 m²
	OG	Restaurant
Steuerberatung		160,00 m ²
Ing.-Büro		60,00 m ²
Architekturbüro		80,00 m ²
IT-Software		140,00 m ²
Green Future, Energieberatung		180,00 m ²
Sicherheitstechnik		80,00 m ²
Meeting Konferenz		20,00 m ²
Meeting Konferenz		40,00 m ²
Meeting Konferenz		80,00 m ²
Immobilien		80,00 m ²
Facility Management		45,00 m ²
Finanzdienstleistungen		45,00 m ²
Werbeagentur		80,00 m ²
Meeting Konferenz		60,00 m ²
Nebenräume		30,00 m ²
Hauptnutzflächen OG gesamt		1220,00 m²
Hauptnutzfläche im Objekt	2560,00 m²	