

Gremium	Termin	Status
Stadtrat	10.12.2018	öffentlich
Ortsbeirat Südliche Innenstadt	10.12.2018	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Beschluss zur Fortführung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

Vorlage Nr.: 20186603

ANTRAG

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Der Beschluss des Stadtrates vom 17.09.18 zur Aufhebung des Einleitungs- und Offenlagebeschlusses vom 29.02.16 für den vorhabenbezogenen Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" wird aufgehoben.
2. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" wird fortgeführt.
3. Da Änderungen der Planung im Vergleich zum Einleitungs- und Offenlagebeschlusses vom 29.02.16 vorgenommen werden sollen, ist nach Erarbeitung der entsprechenden Planunterlagen ein erneuter Offenlagebeschluss erforderlich.

Begründung zur Fortführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"

Mit Schreiben vom 04.12.2015 hatte die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG, Nobelstraße 20, 76275 Ettlingen (Metropol oder Projektgesellschaft oder Investor), vertreten durch Herr Günther Tetzner, einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Diesem hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.02.2016 mehrheitlich zugestimmt und einen Einleitungs- und Offenlagebeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" gefasst.

Da zwischenzeitlich Zweifel bestanden, dass die Voraussetzungen für die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 (1) Satz 1 BauGB noch gegeben waren und insbesondere ob der Investor in der Lage war, das Vorhaben in einem absehbaren Zeitraum zu realisieren, hat der Stadtrat am 17.09.2018 mehrheitlich beschlossen, das Bebauungsplanverfahren einzustellen und die entsprechenden Beschlüsse mit Rechtswirkung zum 31.12.2018 aufzuheben.

In einem Schreiben der Oberbürgermeisterin/des Baudezernenten vom 21.09.2018 wurden der Timon Bauregie GmbH & Co. KG (Timon; Kommanditistin des Investors) die Kriterien genannt, nach denen eine erneute Beratung des Bebauungsplanverfahrens auf die Tagesordnung des Stadtrates genommen werden könnte. Timon wurde insbesondere aufgefordert Unterlagen vorzulegen, in denen zu folgenden Punkten Aussagen getroffen werden:

1. Beidseitig unterschriebene Mietverträge
2. Vermietungsquote flächenbezogen
3. Vermietungsquote einnahmebezogen
4. Aktuelle Bonitäten der Vermieter
5. Zeitplan (ggf. mit Abweichungen vom vorgelegten Zeitplan)
6. Finanzierungspartner/Investor für die Phase der Projektentwicklung
7. Auftragssituation der Planungsbüros

Am 13.11.2018 stellte Timon/der Investor Vertretern von WEG und Stadt te management GmbH (TE) (www.te-mgmt.com) als neuen Projektpartner vor, beantwortete die mit o.g. Schreiben der Oberbürgermeisterin/des Baudezernenten gestellten Fragen und übergab umfangreiche Unterlagen zur Prüfung. Es handelt sich dabei im Einzelnen um folgende Unterlagen:

- Planungsterminplan (Stand 03.09.2018)
- Projektpräsentation (identisch mit der dem Stadtrat durch Timon/den Investor am 17.06.2018 vorgestellten Präsentation)
- Schreiben der anwaltlichen Berater der Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG vom 12.11.2018, in dem die mit o.g. Schreiben der Oberbürgermeisterin/des Baudezernenten gestellten Fragen beantwortet werden

- Beglaubigte Ablichtung der notariell beurkundeten „Beteiligungs- und Gesellschaftervereinbarung“ (Gesellschaftervereinbarung) vom 31.10.2018 zwischen Timon, TE und Metropol
- Beglaubigte Ablichtung der notariell beurkundeten Bezugsurkunde vom 31.10.2018 zur o.g. Gesellschaftervereinbarung mit folgendem Inhalt:
 - Grundbuchauszüge
 - Beteiligungskauf- und Abtretungsvertrag zwischen Timon, TE und Metropol
 - Liste zustimmungsbedürftiger Geschäfte der Gesellschaft (Metropol)
 - Verschiedene Unterlagen (Entwürfe, Muster) im Zusammenhang mit der neu zu gründenden „NewCo“ (betrifft die Entwicklung des angrenzenden Sparkassen-Areals – ehemalige Kreissparkasse -, an dem Miteigentumsanteile des Investors bestehen)
- Architektenvertrag zwischen Metropol und RKW vom 15.04./28.04.2016
- (Neuer) Projektmanagementvertrag zwischen Metropol und agcpm projektmanagement vom 22.10./23.10./24.10.2018 (www.udi.de)
- Bonitätsauskunft Creditreform betr. Centro Holding GmbH & Co. KG und Ninety Nine Hotel Heidelberg GmbH (Hotelbetreiber) vom 17.09.2018
- Mietvertrag zwischen Metropol und Ninety Nine Hotel Heidelberg GmbH vom 10.09./26.09.2018 (Anmerkung: Die Bindefrist der zuerst unterzeichnenden Partei beträgt 14 Tage ab Zugang bei der anderen Partei)
- Bonitätsauskunft Creditreform betr. Backfactory GmbH vom 27.08.2019
- Mietvertrag zwischen Metropol und Backfactory GmbH vom 17.09./27.09.2018

Mit Schreiben vom 16.11.2018 an die Oberbürgermeisterin gab Timon ergänzend zu den am 13.11.2018 vorgelegten Unterlagen weitere Informationen und Erläuterungen zum derzeitigen Stand der Projektstruktur mit folgenden Anlagen:

- Unternehmensvorstellung te management/UDI, Nürnberg
- Organigramm Projekt METROPOL nach Beteiligung te management GmbH
- Finanzierungszusage eines Fonds zur teilweisen Finanzierung der Projektkosten bis zur Erlangung der Baugenehmigung
- Zeitplan Projekt METROPOL Ludwigshafen

Zu den im Schreiben der Oberbürgermeisterin/des Baudezernenten vom 21.09.2018 genannten Fragestellungen können aufgrund der Prüfung der Unterlagen durch die Verwaltung (Bereiche Recht, Stadtplanung und W.E.G.) folgende zusammenfassende Aussagen gemacht werden, die Unterlagen, die zum Teil vertraulich sind, können bei der W.E.G. eingesehen werden.

Zu 1. Beidseitig unterschriebene Mietverträge

Es liegen zwei beidseitig unterschriebene Mietverträge vor:

Ninety Nine Hotel Heidelberg GmbH

Der Mietvertrag ist wirksam. Er enthält eine Festlaufzeit mit Option nach Ablauf sowie weitere Detailregelungen. Die Regelungen sind für ein Projekt in diesem Verfahrensstand üblich.

Backfactory GmbH

Der Mietvertrag ist wirksam. Er enthält eine Festlaufzeit mit Option nach Ablauf sowie weitere Detailregelungen. Die Regelungen sind für ein Projekt in diesem Verfahrensstand üblich.

Zu 2. Vermietungsquote flächenbezogen

Zu 3. Vermietungsquote einnahmebezogen

Die abgeschlossenen Mietverträge mit Ninety Nine Hotel Heidelberg GmbH und Backfactory GmbH ergeben zusammen eine flächenbezogene Vermietungsquote von ca. 36% und eine einnahmebezogene Vermietungsquote von ca. 40%

Vorvermietungsquoten dienen in der Immobilienwirtschaft dazu, in der Phase vor Baubeginn im Rahmen der Finanzierung des eigentlichen Bauens einen Nachweis über die Durchführbarkeit, die Rentabilität und der Investitionssicherheit zu führen. Dabei variieren die für eine Finanzierung erforderlichen Vorvermietungsquoten je nach Standort und Nutzungsart. Das Metropol befindet sich noch nicht vor Baubeginn, sondern erst am Beginn des Bauverfahrens. Ludwigshafen ist als Immobilienstandort nachgefragt, aber sicher kein Topstandort im bundesweiten Vergleich.

Die durch beidseitig unterzeichnete Mietverträge dokumentierten Vorvermietungsquoten sind vor diesem Hintergrund als positiv einzuschätzen. Hinzu kommen offenbar nach wie vor schriftliche Interessenbekundungen (Bäckerei Otto Schall; L'Osteria - Pizza e Pasta; Hans im Glück – Burgergrill und Bar).

Zu 4. Aktuelle Bonitäten der Mieter

Die eingeholten Informationen ergeben bei Ninety Nine Hotel Heidelberg GmbH sowie der „Mutter“ Centro Holding GmbH & Co. KG und für Backfactory GmbH („Mutter“ Harry Brot GmbH) keine bedenklichen Bonitäten.

Zu 5. Zeitplan (ggf. mit Abweichungen vom vorgelegten Zeitplan)

Der vom Investor vorgelegte Zeitplan sieht vor, dass bis Dezember 2018 die Planung konkretisiert werden soll (Erschließung, Tiefgaragenzufahrt, Gutachten anpassen, technische Entwurfsfragen, Dokumentation für die Offenlage) und darauf aufbauend nach Vorberatung im BGA der Offenlagebeschluss im Stadtrat am 25.02.19 gefasst werden kann.

Nach der Offenlage im Frühjahr 2019 könnte der Stadtrat (nach Vorberatung im BGA) am 02. September den Satzungsbeschluss fassen. Parallel zu diesem Verfahren soll der städtebauliche/Durchführungsvertrag beschlossen/beurkundet werden.

Dieser Zeitplan ist aus Sicht der Verwaltung nur zu halten, wenn tatsächlich bis Dezember die noch offenen Planungsfragen geklärt und die notwendigen Gutachten entsprechend angepasst wurden.

Ansonsten muss davon ausgegangen werden, dass sich das vorhabenbezogene Bebauungsverfahren entsprechend verlängert.

Zu 6. Finanzierungspartner/Investor für die Phase der Projektentwicklung

TE übernimmt von Timon 50,1% des Kapitals der Projektgesellschaft (Metropol; Investor).

Während TE über den Baubeginn hinaus für die Finanzierung des Projekts verantwortlich ist, soll Timon als Auftragnehmer von Metropol steuernd und kontrollierend für die erfolgreiche Realisierung des Immobilienprojekts verantwortlich sein.

Hierzu ist festzustellen, dass der für das Projekt Metropol verantwortliche Projektleiter bereits ausgewechselt wurde (nunmehr agcpm projektmanagement – s.o.).

Die Übernahme steht lt. Gesellschaftervereinbarung unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Stadtrat den Beschluss vom 17.09.2018 bis spätestens 31.12.2018 aufhebt und/oder einen neuen Beschluss zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan fasst.

Somit kann festgestellt werden, dass die Beteiligung von TE sichergestellt ist, wenn der Stadtrat seinen Beschluss vom 17.09.2018 aufhebt und weitere Vollzugsbedingungen eintreten. Dabei ist die Finanzierung des Projekts (wozu auch die Lastenfreistellung gehört) bis zur Baugenehmigung (geplant Dezember 2019), der Erreichung eines Vormietungsstands von 80% bis zu diesem Zeitpunkt und der Vergabe der Bauleistungen (geplant Januar 2020) durch eine mit Finanzierungsbestätigung nachgewiesene externe Finanzierung sowie Darlehen der Gesellschafter der Projektgesellschaft an diese sichergestellt.

Die Baumaßnahmen (geplant ab Februar 2020) sollen durch einen institutionellen Käufer oder eine Bank finanziert werden. Die Verantwortung für die Fertigstellung (geplant Januar 2022) verbleibt bei der Projektgesellschaft. (Metropol; Investor). Die Zusammenarbeit von Timon und TE in der Projektgesellschaft bleibt bis zum Ende des Projekts, mindestens bis 2023 sichergestellt.

7. Auftragssituation der Planungsbüros

Das Büro RKW aus Düsseldorf ist über einen Architektenvertrag weiterhin in das Projekt eingebunden. Außerdem wurde dem Büro agcpm aus Schwetzingen das Projektmanagement übertragen. Beide Verträge sind beidseitig unterschrieben.

Übersicht zum bisherigen Bebauungsplanverfahren

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1,11 ha und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage 1). Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: vom Rand der Bismarckstraße durch die Mitte der Ankerhofpassage, vor der Überdachung der Haltestelle nach Süden abknickend bis zur Grenze von Flst. 632/12,
- im Osten: in einem Bogen entlang der östlichen Grenze von Flst. 632/12 (ehemaliger Rand des Rundbaus „Tortenschachtel“), ab der Südwestecke der Straßenbahnhaltestelle ca. 37,20 m nach Süden, danach rechtwinklig 6,46 m nach Osten und im Anschluss weitere 32,33 m rechtwinklig nach Süden abbiegend,

im Südosten: der Bordsteinkante der Dammstraße auf einer Länge von 68,80 m folgend,
im Südwest- von der Bordsteinkante Dammstraße 11,77 m senkrecht in Richtung Spar-
ten: kassengebäude, anschließend entlang der südöstlichen und südwestlichen
Grenze von Flst 581/15, danach entlang der südwestlichen Grenze von Flst.
626 und 581/4 und weiter der nördlichen Grenz wand der Sparkasse fol-
gend,
im Westen von der nördlichen Ecke des Sparkassengebäudes nach Nordwesten bis
zum Fahrbahnrand Bismarckstraße, dieser folgend bis in Höhe Mitte Anker-
hofpassage.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ludwigshafen: Flst.
581/15 (Teilfl.), 581/21, 626, 632/2, 632/3, 632/4, 632/5, 632/6 (Teilfl.), 632/7, 632/8, 632/9
(Teilfl.), 632/10, 632/11, 632/12, 632/14 (Teilfl.), 654, 654/2, 655, 657, 664/8 (Teilfl.).

Mit diesem Bebauungsplan sollte auf dem Grundstück der ehemaligen sogenannten "Tortenschachtel" insbesondere Baurecht für die Errichtung eines 67 m hohen, 18-geschossigen Hochhauses mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Büros, Praxen und in den oberen Geschossen ursprünglich Wohnnutzung (inzwischen Hotel), geschaffen werden. Der Entwurf des Hochhauses basiert auf einer einstimmigen Entscheidung des Beirates „Neubau am Berliner Platz“, der mit Architekten, Stadtplanern und Vertretern aus Wirtschaft und Einzelhandel sowie städtischen Vertretern besetzt war. (vgl. Anlage 2).

Im Zeitraum vom 14. März bis 01. April 2016 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt und am 17. März 2016 fand ein Anhörungstermin für die Öffentlichkeit statt.

Darüber hinaus wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden konnte mit Schreiben vom 14. März 2016 an der Planung beteiligt.

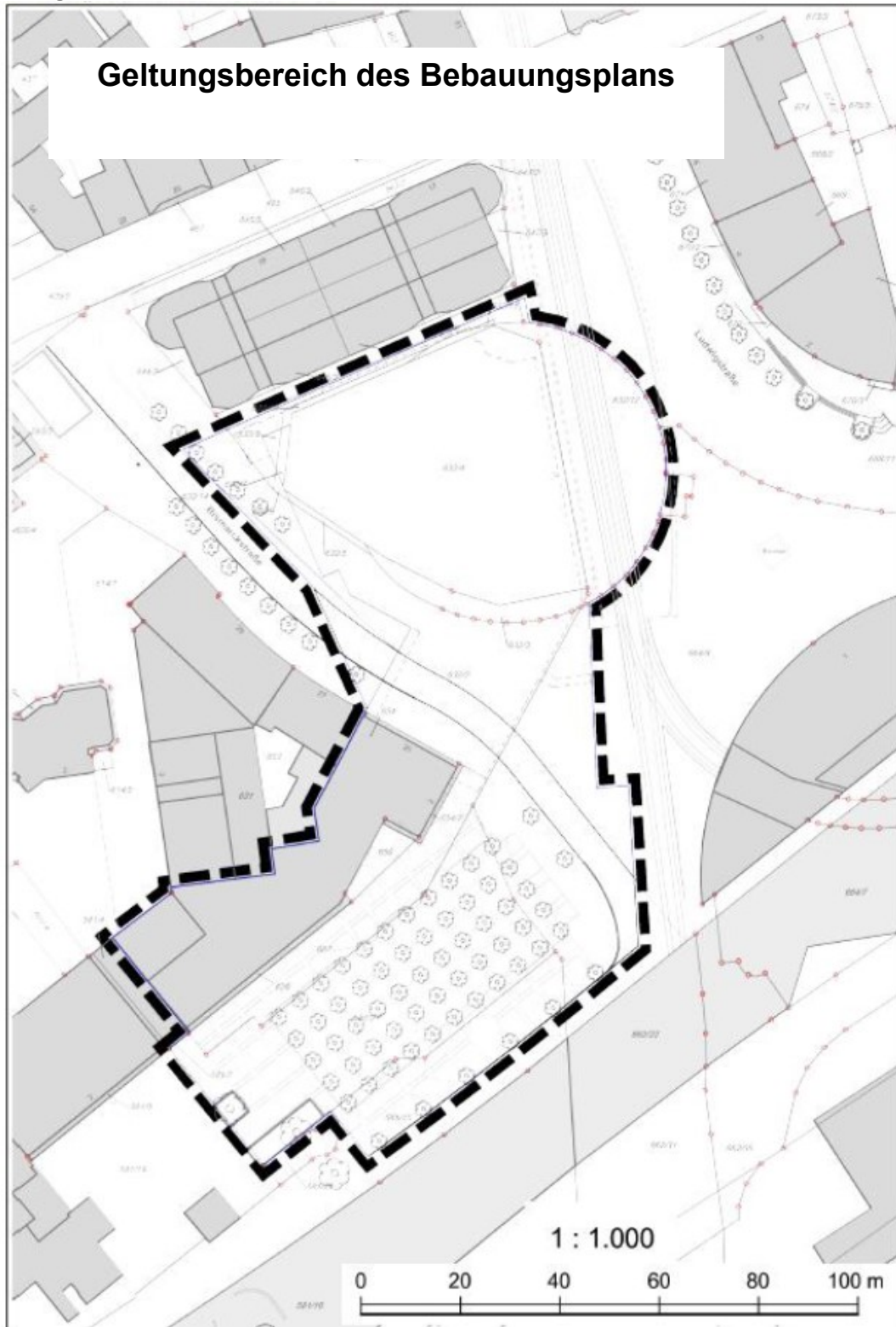
Weitere Verfahrensschritte wurden bis dato nicht durchgeführt; insbesondere ist es auch nicht zur Offenlage gem. § 3 (2) BauGB gekommen, da die Objektplanung seitens des Vorhabenträgers nicht wie erforderlich weiter konkretisiert wurde. In Folge wurden auch die entsprechenden Planungsleistungen und Gutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht in der Tiefe erbracht, die für eine Offenlage erforderlich sind, zumal vom Vorhabenträger inzwischen angekündigt wurde, dass das Baukonzept modifiziert werden soll (insbesondere Trennung der beiden Türme im Erdgeschoss, modifizierte Tiefgarage/Tiefgaragenzufahrt; vgl. Anlage 3).

Die von der Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG, Nobelstraße 20, 76275 Ettlingen vorgelegten Unterlagen, können bei der W.E.G. nach telefonischer Terminvereinbarung zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden:

**W.E.G. WirtschaftsEntwicklungsgesellschaft Ludwigshafen am Rhein mbH,
Rathausplatz 10+12
67059 Ludwigshafen
Telefon 0621/504-3080**

Anlage 1

Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2



Ludwigshafens Mitte



Lageplan



Gebäudeverteilung

<p>Objekttypen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Erdgeschoss ■ Obergeschoss 1-8 ■ Obergeschoss 10-17 ■ Obergeschoss 3-9 ■ Handel / Gastronomie ■ Büro ■ Wohnen ■ Arzthaus / Praxen 	<p>Objekttypen</p> <p>Festlegungsfrequenz: Zentraler ÖPNV-Knotenpunkt 145.000 Passanten täglich</p> <p>Gebäudehöhe: 67m</p> <p>Geschosse: 6 Geschosse im Arzthaus 18 Geschosse im Büro-Wohnhaus</p> <p>BGF:</p> <table border="0"> <tr><td>oberirdisch</td><td>27.437 m²</td></tr> <tr><td>unterirdisch</td><td>13.748 m²</td></tr> <tr><td>gesamt</td><td>41.185 m²</td></tr> </table> <p>Baubeginn: ca. Mitte 2016</p> <p>Fertigstellung: ca. Ende 2018</p>	oberirdisch	27.437 m²	unterirdisch	13.748 m²	gesamt	41.185 m²
oberirdisch	27.437 m²						
unterirdisch	13.748 m²						
gesamt	41.185 m²						





TIMON GRUPPE
 TIMON BAUVERBUND GmbH & Co. KG
100% Tochtergesellschaft der TIMON AG

Anlage 3



Nutzungskonzept

- Großer Turm:
 - Gastronomie
 - Hotel
 - Bürofläche
- Kleiner Turm:
 - Gastronomie
 - Freiberufler/Praxen
 - eventuell kleinteiliges Wohnen (Boardinghouse)
- Untergeschoss:
 - Parkplätze

Nutzungskonzept und Höhenentwicklung

