

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. § 2 (1) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Geltungsbereich .....	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	7
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
4.1	Regional- und Landesplanung .....	8
4.2	Flächennutzungsplanung .....	8
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
<b>5</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>8</b>
5.1	Bodenordnung .....	8
5.2	Flächen und Kosten .....	8
<b>6</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>9</b>
6.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	9
6.2	Antrag auf Einleitungsbeschluss.....	10
6.3	Nachweis über die voraussichtliche Grundstücksverfügbarkeit des Insolvenzverwalters .....	12
6.4	Finanzierungsbestätigung/-bereitschaftserklärung.....	14
6.5	Projektbeschreibung.....	15
6.6	Städtebauliche Konzeption .....	17

## **1 VERFAHREN**

### **1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information / Anhörung Ortsbeirat südl. Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	13.05.2024
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) 2 BauGB) im Zeitraum vom	bis
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### **1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt ein kooperatives Planungsinstrument dar, mit dem für ein bestimmtes Vorhaben eines Vorhabenträgers die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden sollen.

Dabei besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus drei Teilen:

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP),
- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VB) und
- dem Durchführungsvertrag (DV).

Aufgrund des engen inhaltlichen Zusammenhangs dieser Bestandteile ist es erforderlich, dass sie aufeinander abgestimmt sind und sich nicht widersprechen.

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"**

---

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, die Vorhabens- und Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes durchzuführen. Er verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen. Die Vereinbarung erfolgt durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. 688 ist die "Unmüßig Bauträgersgesellschaft Baden mbH" mit Sitz in Freiburg Vorhabenträgerin.

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 24.04.2024 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt (vgl. Anlage 6). Die Vorhabenträgerin beabsichtigt in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen, den Standort des ursprünglich geplanten Metropolenprojektes (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz") neu zu entwickeln.

Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 688 sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um auf dem derzeit brachliegenden Areal des Berliner Platzes ein neues städtebauliches Nachfolgeprojekt zu entwickeln. Gleichzeitig soll eine angepasste und harmonische Nachnutzung innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 15.02.2024)

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),

zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**

(BBodSchV)

Vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),

zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202).

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540),

zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 4.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344).

#### **Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen**

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212),

zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

#### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

#### **Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),

zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),

zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),

zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),

zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

### **2.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (siehe Kapitel 6.1) Die räumliche Abgrenzung entspricht im Norden, Nord-Osten und Westen dem Geltungsbereich des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648. Im Süd-Osten und Süden verläuft die Grenze entlang der Straßenbahngleise, dann entlang der Grundstücksgrenzen zum Platanenhain und weiter bis zur Gebäudeecke der ehemaligen Kreissparkasse und folgt dann wieder dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 648.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

632/40, 632/20, 632/24, 632/27, 632/11, 632/26, 632/34, 632/25, 632/16, 654 (teilw.), 654/2 (teilw.), 657/3 (teilw.), 664/16 (teilw.), 632/36 (teilw.), 688/11 (teilw.), 632/31 (teilw.), 632/39 (teilw.) und 581/32 (teilw.)

### **2.3 Quellenverzeichnis**

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein

## **3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE**

### **3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 688 liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“, der seit dem 27.05.2020 rechtskräftig ist, jedoch in einem parallel laufenden Verfahren aufgehoben werden soll. Ziel des Bebauungsplans Nr. 648 war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um im Bereich der ehemaligen „Tortenschachtel“ ein Geschäftshaus mit einem 19-geschossigen Hauptbaukörper sowie einem 7-geschossigen Nebenbaukörper mit Einzelhandels-, Verwaltungs-, Büro-, Praxis- und Hotelnutzung errichten zu können (auch Metropol-Hochhaus oder Metropol-Projekt genannt). Nachdem die Vorhabenträgerin "Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG" die Realisierung des Metropol-Projektes aufgrund einer Insolvenz aufgeben musste, konnte im Frühjahr 2024 mit der "Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden mbH" aus Freiburg ein neuer Investor für ein städtebauliches Nachfolgeprojekt im betreffenden Plangebiet gefunden werden. Derzeit liegt das Grundstück, auf dem das Metropol-Projekt realisiert werden sollte, brach und stellt einen städtebaulichen Missstand an dieser zentralen Stelle in der Ludwigshafener Innenstadt dar.

Mit diesem Verfahren soll parallel zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 648 ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um in diesem Plangebiet ein neues Bauvorhaben zu entwickeln und mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die Aufstellung dieses neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 688 dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Bürogebäudes zu schaffen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale nachhaltig zu nutzen und damit den derzeit bestehenden städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

### **3.2 Planungsziele und -grundsätze**

#### **Städtebauliche Konzeption**

Nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers soll anstelle des bisher geplanten 19-geschossigen Metropol-Hochhauses ein 5- bis 7-geschossiges Büro- und Geschäftshaus entstehen, das sich gut in das städtebauliche Umfeld einfügt und eine dem Umfeld angemessene bauliche Ausnutzung aufweist. Der Platanenhain wird bei der neuen Projektplanung nicht beansprucht und bleibt in seiner Form erhalten. Die Planung des Gebäudes erfolgt durch das international renommierte Architekturbüro Max Dudler. Dabei soll sich das Gebäude mit einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von rund 13.000 Quadratmetern vor allem durch eine nachhaltige Bauweise auszeichnen, die nicht nur die Umwelt schont, sondern auch langfristig Effizienz und Wirtschaftlichkeit gewährleistet. Im Erdgeschoss des neuen Büro- und Geschäftshauses sollen verschiedene Nutzungen wie Restaurant/Bistro/Café und Einzelhandel entstehen. In den darüber liegenden Geschossen sind Büroflächen vorgesehen. Die Anordnung des Gebäudes, die Gebäudekubatur sowie die Fassadengestaltung sollen den Anforderungen an eine zeitgemäße Architektur gerecht werden und gleichzeitig ein harmonisches Zusammenspiel mit der umgebenden städtebaulichen Struktur gewährleisten. Darüber hinaus sollen die Dächer der 5- bzw. 6-geschossigen Gebäudeteile als begrünte Dachterrassen ausgebildet werden. Insgesamt soll das Projekt nicht nur die architektonische Skyline Ludwigshafens bereichern, sondern auch dazu beitragen, den Berliner Platz zu einem pulsierenden Zentrum für Arbeit, Handel und Gastronomie zu machen.

Die entsprechenden Planzeichnungen (Grundrisse, Ansichten) und weitere Details zur Projektbeschreibung sind als Anlage beigefügt (siehe Kapitel 6).

#### **Verkehrliche Erschließung**

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind bereits durch bestehende öffentliche Verkehrswege erschlossen, so dass keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich sind. Darüber hinaus ist das Plangebiet optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

#### **Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser, Strom, Telekommunikation etc.) angeschlossen, so dass grundsätzlich keine neuen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind.

#### **Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind immissionstechnische Untersuchungen erforderlich, um die Auswirkungen der baulichen Nutzung auf die Umgebung bzw. die Einwirkungen aus benachbarten gewerblichen Nutzungen auf die Neuplanung zu ermitteln.

Gleichzeitig sind die Schallimmissionen aus dem Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßen sowie der Schienenwege in der Planung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist für die Dimensionierung des späteren baulichen Schallschutzes die Summe der einwirkenden Geräusche zu ermitteln.

#### **Umweltverträglichkeit / Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes**

Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Da es sich um einen vorbelasteten, innerstädtischen, nahezu vollständig versiegelten Bereich handelt, ist von geringen Umweltauswirkungen auszugehen.

## **4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

### **4.1 Regional- und Landesplanung**

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Bereich als Siedlungsfläche „Wohnen“ (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst; die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan Nr.688 ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 567 „Geschäftshaus Berliner Platz“ und Nr. 648 „Hochhaus Berliner Platz“. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 688 „Geschäftshaus Berliner Platz“ ersetzen in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 567. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 648 wird aus den oben genannten Gründen in einem Parallelverfahren aufgehoben.

## **5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan werden keine Änderungen der Grundstückszuschnitte ausgelöst.

### **5.2 Flächen und Kosten**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich – sofern es sich nicht um öffentliche Verkehrsflächen handelt - überwiegend im Privatbesitz. Da die Erschließung bereits im gesamten Plangebiet vorhanden ist und keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind, entstehen der Stadt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 keine öffentlichen Aufwändungen. Alle anfallenden Kosten des Vorhabens (insbesondere Planung, notwendige Gutachten, Vermessung, Hoch- und Tiefbau) werden von dem Vorhabenträger übernommen.

Ludwigshafen am Rhein, den 30.04.2024

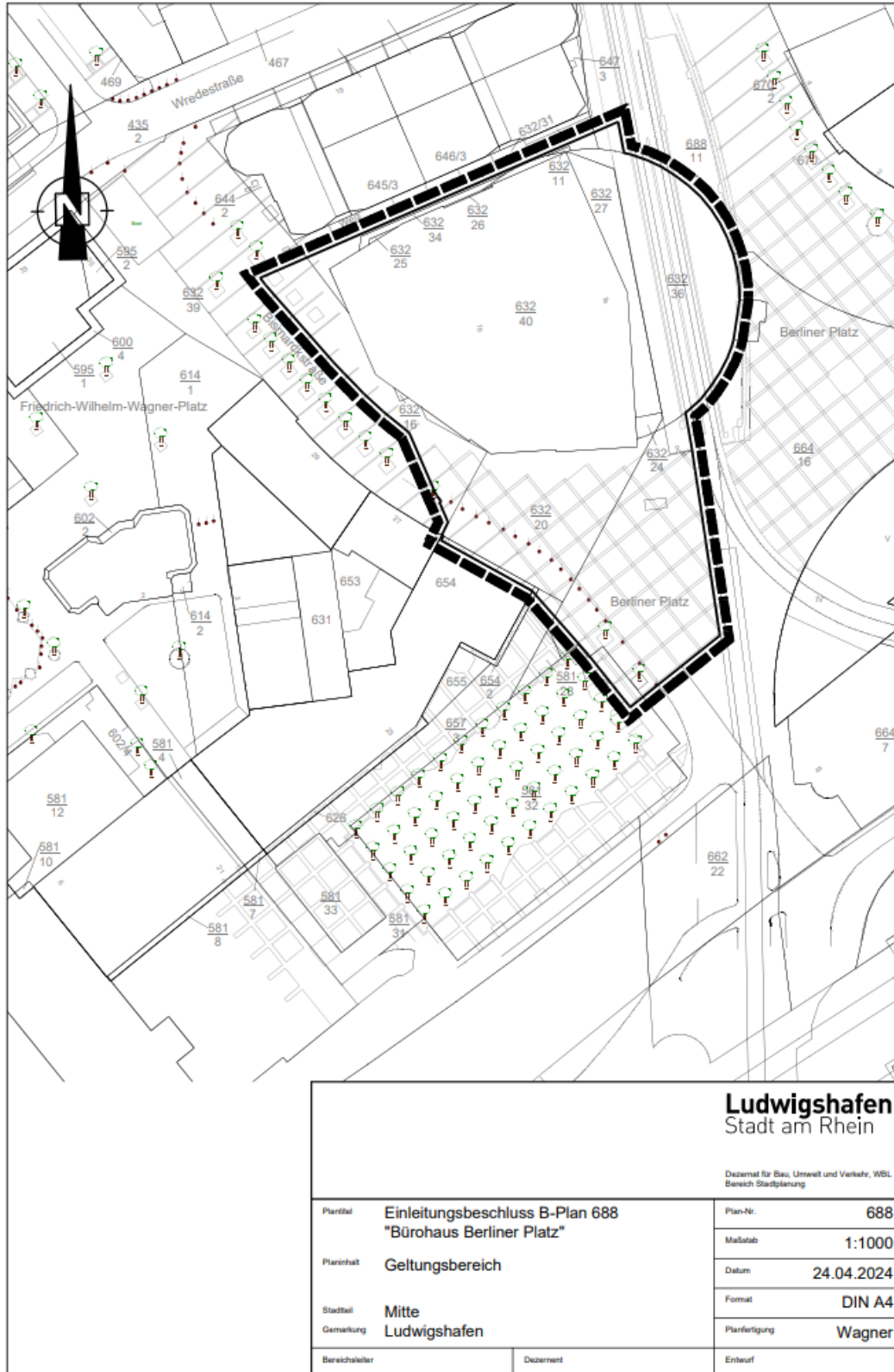
---

Bereich Stadtplanung



## 6 ANLAGEN

### 6.1 Geltungsbereich



## 6.2 Antrag auf Einleitungsbeschluss



Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Stadtplanungsamt  
Herrn Jürgen Trojan  
Halbergstraße 1  
67061 Ludwigshafen

24. April 2024  
FR/PU Fon 0761.4540-126

Bauvorhaben Berliner Platz 1a & 1b (ehemalige Tortenschachtel)

Sehr geehrter Herr Trojan,  
sehr geehrte Damen und Herren,

als durch den in den Anlagen beigefügten Nachweis des Insolvenzverwalters über die Grundstücksverfügbarkeit des Grundstücks Berliner Platz (ehemalige Tortenschachtel), Flurstück 632/40, möchte ich die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beantragen.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan soll für das derzeit brachliegende Grundstück eine attraktive, zeitgemäße Folgenutzung ermöglicht werden. Die derzeitige Planung sieht ein 7-geschossiges Gebäude vor. Im Basement als auch im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen (z.B. Einzelhandel, Gastronomie) und ein großzügiges Entree für die sich in den Geschossen 1 - 6 befindlichen Büroräumlichkeiten samt grüner Dachterrassen und Vorstandscasino vorgesehen.

In den Anlagen darf ich Ihnen die Beschreibung des Vorhabens, den Entwurf der Planung, die Finanzierungsabsichtserklärung der Sparkasse Freiburg, den Nachweis über



---

**Unmüßig Baurärgergesellschaft Baden mbH** · Waldkircher Straße 28 · 79106 Freiburg  
Fon 0761.4540-00 Fax 0761.4540-191 · info@unmuessig.de · www.unmuessig.de  
Sparkasse Freiburg – Nördl. Breisgau · IBAN DE67 680 50101 0013 9884 70 · BIC FRSPDE66XXX  
**Geschäftsführer** Hans-Peter Unmüßig · Maximilian Unmüßig · Dennis Bihler ·  
HRB Nr. 720775 · Amtsgericht Freiburg · USt-Id.Nr. DE 214104577

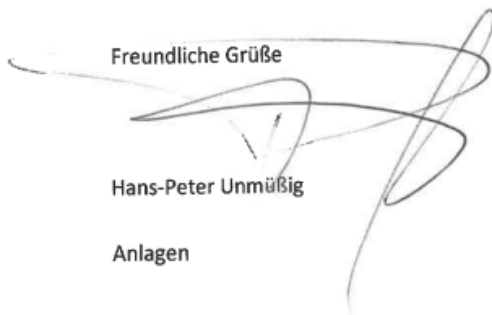
---

# UNMÜSSIG

2 von 2

die Grundstückverfügbarkeit des Insolvenzverwalters und den Kooperationsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 „Bürohaus Berliner Platz“ übermitteln.

Freundliche Grüße



Hans-Peter Unmüßig

Anlagen



---

Unmüßig Baurätagengesellschaft Baden mbH . Waldkircher Straße 28 . 79106 Freiburg  
Fon 0761.4540-00 Fax 0761.4540-91 . info@unmuessig.de . www.unmuessig.de  
Sparkasse Freiburg – Nördl. Breisgau . IBAN DE67 680 50101 0013 9884 70 . BIC FRSPDE66XXX  
Geschäftsführer Hans-Peter Unmüßig . Maximilian Unmüßig . Dennis Bihler .  
HRB Nr. 720775 . Amtsgericht Freiburg . USt-Id.Nr. DE 214104577

---

### 6.3 Nachweis über die voraussichtliche Grundstücksverfügbarkeit des Insolvenzverwalters



Anchor Rechtsanwälte | L9 11 | 68161 Mannheim

Tobias Wahl  
Rechtsanwalt

**Per E-Mail**

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Frau Oberbürgermeisterin  
Jutta Steinruck  
Berliner Platz 1  
67059 Ludwigshafen

Telefon +49 (0)621 127 960  
Fax +49 (0)621 127 961 1

Ansprechpartner/in Kerstin Lorz  
E-Mail Kerstin.Lorz@anchor.eu

AZ 20000193 / lo  
Datum 26.04.2024



**Insolvenzverfahren über das Vermögen der Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG, Nobelstraße 20, 76275 Ettlingen (Amtsgericht Karlsruhe, Az.: 70 IN 531/22)**  
hier: Sachstand unserer Veräußerungsbemühungen

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Steinruck,

unter Bezugnahme auf unsere zuletzt am 30.01. und 08.02.2024 geführten Gespräche möchte ich Sie über den Sachstand meiner Bemühungen zur Veräußerung der Immobilie der Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co KG („Schuldnerin“) informieren.

Wir führen weiterhin ernsthafte Verhandlungen mit Herrn Hans-Peter Unmüßig, dem geschäftsführenden Gesellschafter der Unmüßig-Bau-trägergesellschaft Baden mbH, der die Grundstücke der Schuldnerin über eine Projektgesellschaft aus der Insolvenzmasse kaufen möchte. Die Verhandlungen befinden sich in einem fortgeschrittenen Stadium.

Herr Unmüßig möchte das von der Schuldnerin geplante Projekt „Metropol“ nicht fertigstellen. Nach meiner Kenntnis befindet er sich mit Ihnen bereits in weitergehender Abstimmung über das von ihm geplante Projekt.

Vorgesehen ist, dass wir die im Eigentum der Schuldnerin stehenden Grundstücke verkaufen. Der Erbbaurechtsvertrag mit der Stadt Ludwigshafen soll aufgehoben werden. Zu klären ist noch abschließend, wie die von der Schuldnerin zu ihren Gunsten übergebene Bürgschaft getauscht werden kann, was für mich eine Bedingung des Verkaufs ist. Außerdem müssen wir noch abschließend die Frage klären, wie mit den Baulasten umzugehen ist, für die die Schuldnerin gemäß Rechnung der Stadt Ludwigshafen vom 10.11.2021 einen Betrag von 457.500,00 € bezahlt hat.

Anchor Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Sitz Ulm, Amtsgericht Ulm, HRB 739976  
UniCredit Bank AG, IBAN DE77 7002 0270 0660 7807 00, BIC HYVEDE33XXX, USt.-IdNr. DE329914895  
Geschäftsführer: Markus Fauser, Michael Flitsch, Robert Hänel, Florian Harig, Christoph Herbst, Silvio Höfer, Martin Hörmann, Alexander Reus, Christof Schiller, Alexander Tekath, Michael Verken, Vincenz von Braun, Tobias Wahl, Sarah Wolf, Alexander Zaritzky



Ich gehe davon aus, dass wir die offenen Fragen kurzfristig klären können. Insgesamt sehe ich keine besonderen Hindernisse, die einem Vertragsschluss noch im Laufe des Monats Mai 2024 entgegenstehen können.

Über die weitere Entwicklung halte ich Sie gerne auf dem Laufenden.

Eine Kopie dieses Briefes übersende ich Herrn Unmüßig zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

Tobias Wahl  
Rechtsanwalt  
als Insolvenzverwalter

## 6.4 Finanzierungsbestätigung/-bereitschaftserklärung



Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Jaegerstr. 1  
67059 Ludwigshafen am Rhein



Björn Streicher  
Bauträger- und Immobilienprojekte, Beratung

Telefon: 0761 215-2253  
Telefax: 0761 215-71999  
bjoern.streicher@sparkasse-freiburg.de  
Unser Zeichen: 4400204 /BS

22.04.2024

### **Bonitätsbestätigung** **Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 688 - "Bürohaus Berliner Platz"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne bestätigen wir Ihnen, dass wir mit der Firma Unmüssig seit Jahrzehnten in ausnahmslos einwandfreier Geschäftsverbindung stehen.

Wir haben gemeinsam viele Projekte, Gewerbeliegenschaften und Wohnprojekte, Neubauten und Bestände, Bauträgerobjekte und Quartiersentwicklungen, Transformationen und Revitalisierungen erfolgreich entwickelt und realisiert.

Die Firma Unmüssig ist uns als ein bonitätsstarkes und äußerst zuverlässiges Unternehmen bekannt. Durch ihre hervorragenden Kontakte in Politik und Wirtschaft, konnte die Firmengruppe herausfordernde und städtebaulich prägende Objekte verwirklichen.

Der Geschäftsleitung der Firmengruppe Unmüssig bringen wir vollstes Vertrauen entgegen. Ihre Professionalität und die Fähigkeit auch anspruchsvolle Projekte zu realisieren haben uns stets überzeugt.

Hiermit bestätigen wir Ihnen, dass die Firma Unmüssig über die notwendigen finanziellen Mittel verfügt, um sowohl den Kaufpreis des Grundstücks als auch die Kosten der Projektentwicklung zu tragen. Wir sind gerne bereit, die erforderliche Finanzierung, ggfs. mit der Sparkasse vor Ort, zu begleiten. Dies steht unter Vorbehalt der Detailprüfung und der Zustimmung unserer Gremien.

Freundliche Grüße von Ihrer

Sparkasse  
Freiburg-Nördlicher Breisgau

Sparkasse  
Freiburg-Nördlicher Breisgau  
Postfach 1170  
79011 Freiburg

Sparkasse  
Freiburg-Nördlicher Breisgau  
Kaiser-Joseph-Str. 186-190  
79098 Freiburg

Telefon 0761 215-0  
Fax 0761 215-71999  
BIC: FRSPDE66XXX  
info@sparkasse-freiburg.de  
www.sparkasse-freiburg.de

Anstalt des öffentlichen Rechts  
HR Nr. A4583 (AG Freiburg)  
USt-IdNr. DE 142 113 394  
Steuer-Nr.: 06471/46536  
BLZ: 680 501 01

## 6.5 Projektbeschreibung

### Projektbeschreibung „Berliner Platz 1a & 1b“



Das Herzstück des Projekts ist ein bis zu 7-geschossiges Bürogebäude mit einem eleganten Entree, das nicht nur den Eingang zu den Büroflächen markiert, sondern auch als Anziehungspunkt für Einzelhandel und Gastronomie dient. Das Gebäude ist sorgfältig abgestuft, um sich harmonisch in die umgebende Architektur einzufügen und gleichzeitig eine dynamische Präsenz zu schaffen. Die siebengeschossige Fassade zum Berliner Platz hin öffnet das Gebäude und schafft eine einladende Atmosphäre.

Im Erdgeschoss entlang des Berliner Platzes wird das großzügige Entree den Besuchern einen einladenden Empfang bieten, während auf der linken Seite des Eingangs Gastronomiebetriebe den Platz beleben und eine lebendige Atmosphäre schaffen. Auf der Wredestraße-Seite wird ein Einzelhandelsgeschäft das Angebot vervollständigen und eine nahtlose Verbindung zum Untergeschoss herstellen, wo weitere Einzelhandelsflächen zu finden sind.

**Unmüssig Baurärgesellschaft Baden mbH** . Waldkircher Straße 28 . 79106 Freiburg  
Fon 0761.4540-00 Fax 0761.4540-191 . info@unmuessig.de . www.unmuessig.de  
Sparkasse Freiburg – Nördl. Breisgau . IBAN DE67 680 50101 0013 9884 70 . BIC FRSPDE66XXX  
**Geschäftsführer** Hans-Peter Unmüßig . Maximilian Unmüßig . Dennis Bihler .  
**HRB Nr.** 720775 . Amtsgericht Freiburg . **USt-Id.Nr.** DE 214104577

2 von 2

Das Gebäude wird über insgesamt rund 13.000 Quadratmeter oberirdische Bruttogeschossfläche verfügen und durch eine nachhaltige Bauweise gekennzeichnet sein, die nicht nur die Umwelt respektiert, sondern auch langfristige Effizienz und Wirtschaftlichkeit gewährleistet. Die erforderlichen Stellplätze werden durch eine Baulast in der nahegelegenen Tiefgarage im Pfalzbau nachgewiesen, was zur Entlastung der Verkehrsinfrastruktur beiträgt.

Die oberen Stockwerke (Geschoss 1-5) sind für moderne Büroflächen vorgesehen, die den Bedürfnissen verschiedener Unternehmen gerecht werden und ein inspirierendes Arbeitsumfeld bieten sollen. Im sechsten Geschoss befinden sich das Vorstandscasino und ein großer Besprechungssaal, die exklusive Räume für geschäftliche Zusammenkünfte und Veranstaltungen bieten.

Besonders attraktiv werden die Dächer der Gebäudeteile mit 5 bzw. 6 Geschossen sein, die als grüne Dachterrassen gestaltet werden und den Mitarbeitern eine angenehme Außenbereich zur Verfügung stellen sollen. Diese "Social Areas" werden mit Bepflanzung gestaltet und dienen als Orte der Entspannung und Erholung.

Ein Schlüsselaspekt des Projekts ist seine Ausrichtung auf Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit. Durch energieeffiziente Technologien, umweltfreundliche Baustoffe und grüne Gestaltungselemente wird das Gebäude nicht nur den heutigen Standards gerecht, sondern auch den Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung.

Insgesamt wird das Projekt nicht nur die architektonische Skyline von Ludwigshafen bereichern, sondern auch dazu beitragen, den Berliner Platz zu einem pulsierenden Zentrum für Arbeit, Handel und Gastronomie zu machen, dass die Gemeinschaft und die Wirtschaft der Region stärkt.

**Unmüßig Bauträgersgesellschaft Baden mbH** . Waldkircher Straße 28 . 79106 Freiburg  
Fon 0761.4540-00 Fax 0761.4540-91 . info@unmuessig.de . www.unmuessig.de  
Sparkasse Freiburg – Nördl. Breisgau . IBAN DE67 680 50101 0013 9884 70 . BIC FRSPDE66XXX  
**Geschäftsführer** Hans-Peter Unmüßig . Maximilian Unmüßig . Dennis Bihler .  
**HRB Nr.** 720775 . Amtsgericht Freiburg . **USt-Id.Nr.** DE 214104577



## 6.6 Städtebauliche Konzeption

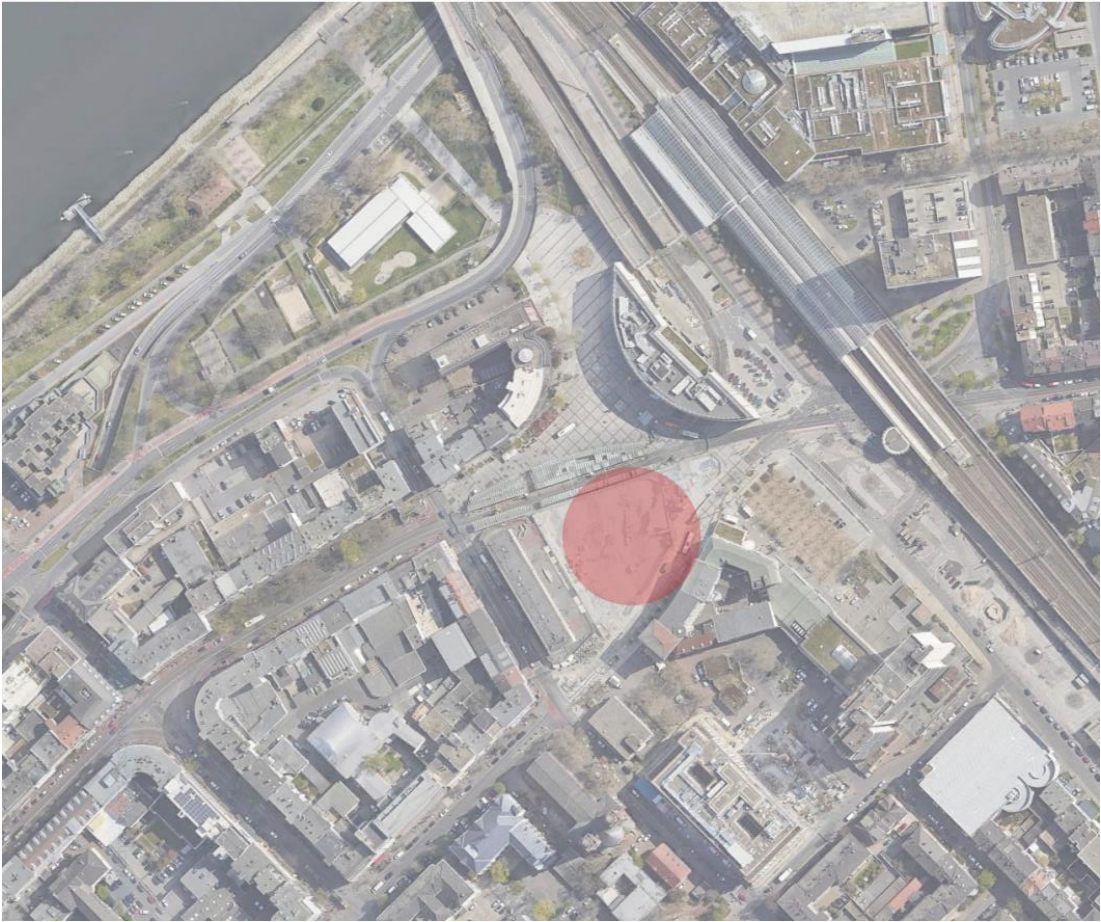
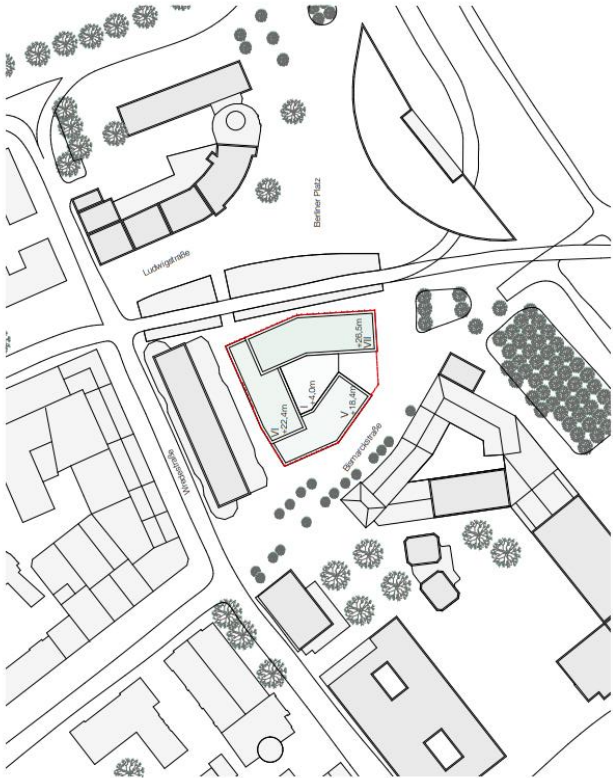
**MAX  
DUDLER**



BERLINER PLATZ  
LUDWIGSHAFEN

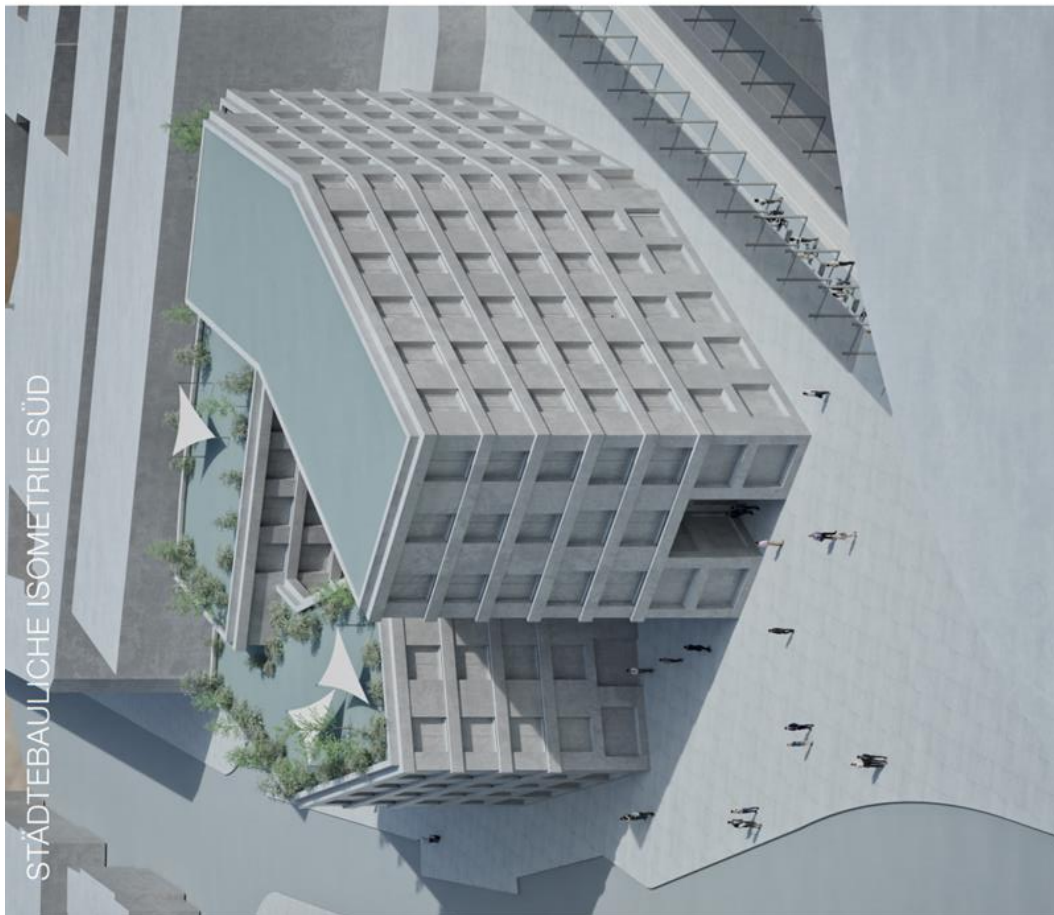
**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"**

ÜBERSICHT GRUNDSTÜCK

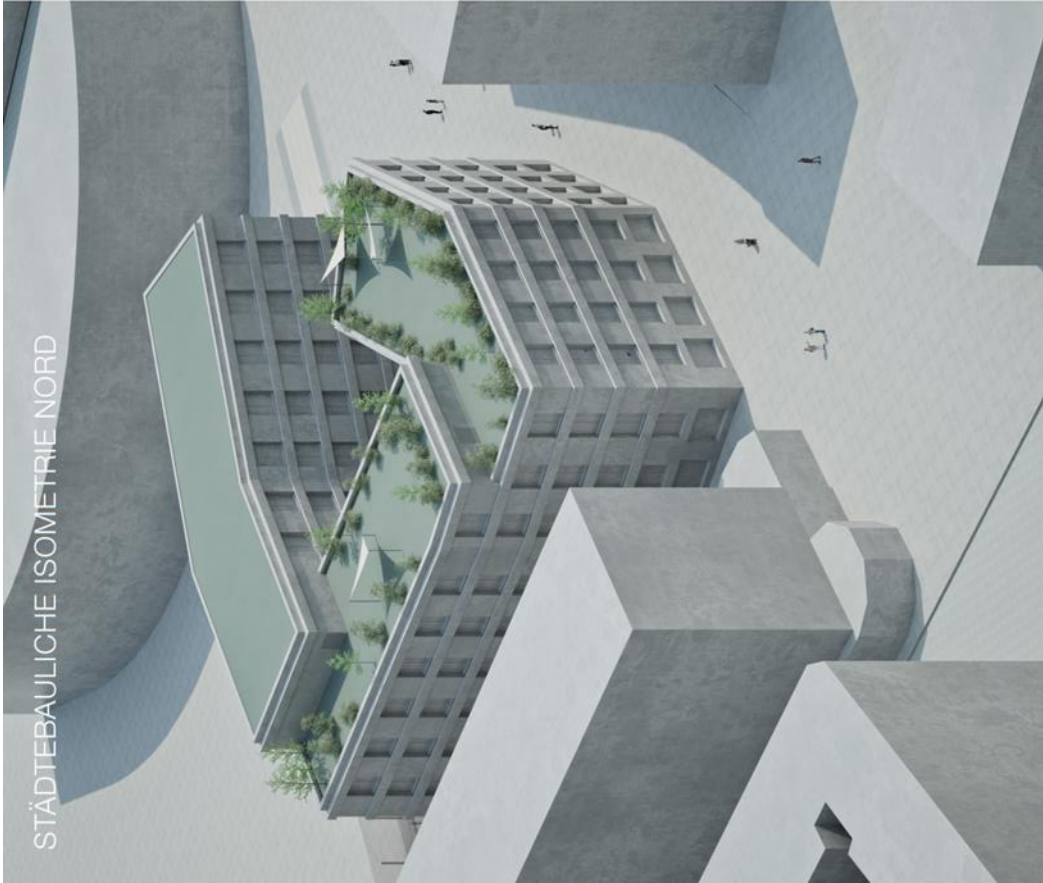


BGF FLÄCHENAUFSTELLUNG( BRUTTO)

Geschoss	gemessene Fläche
6. OG	843 m2
5. OG	1.420 m2
4. OG	2.042 m2
3. OG	2.042 m2
2. OG	2.042 m2
1. OG	2.042 m2
EG	2.349 m2
<b>SUMME</b>	<b>12.873 m2</b>
+ BASEMENT	2.349 m2



**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"**



**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"**

2.-4. OBERGESCHOSS

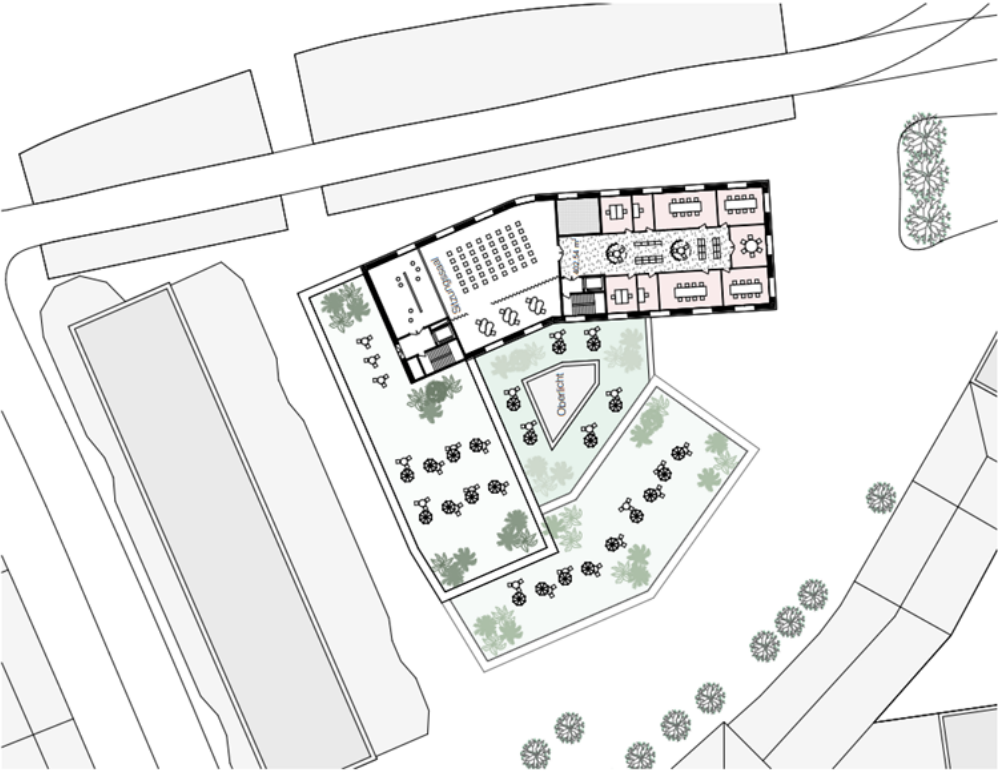


1. OBERGESCHOSS



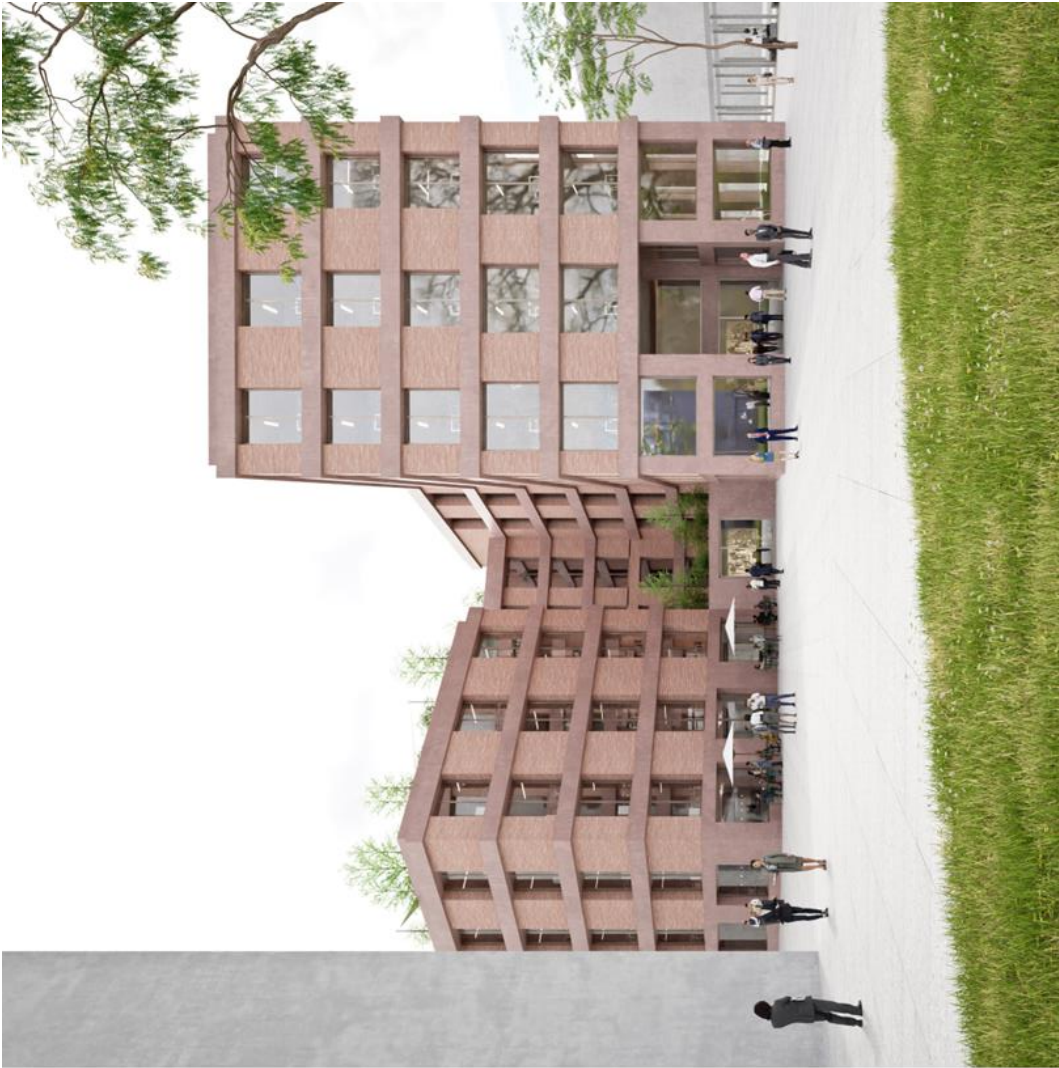
**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 688 "Bürohaus Berliner Platz"**

6. OBERGESCHOSS



5. OBERGESCHOSS





BLICK VOM BERLINER PLATZ



BLICK VON DER LUDWIGSTRASSE





BLICK VON DER BISMARCKSTRASSE



ZOOM IN EINGANGSSITUATION



MAX DUDLER

ORANIENPLATZ 4  
10999 BERLIN  
+49 (0)30 615 10 73

FÄRBERSTRASSE 6  
CH- 8008 ZÜRICH  
+41 (0)44 454 30 60

HEDDERICHSTRASSE 108 – 110  
60596 FRANKFURT AM MAIN  
+49 (0)69 238 079 78 60

OSTERWALDSTRASSE 10  
80805 MÜNCHEN  
+49 (0)89 230 206 55