

# Anlage 1

## Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648

„Hochhaus Berliner Platz“

## Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"  
(Bauvorhaben der Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG)

Die Stadt Ludwigshafen,  
vertreten durch die Oberbürgermeisterin Frau Jutta Steinruck,  
Rathausplatz 20,  
67012 Ludwigshafen  
(nachfolgend Stadt genannt)

und

die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG,  
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Günther Tetzner  
Nobelstr. 20  
76275 Ettlingen  
(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt)

– Stadt und Vorhabenträgerin nachfolgend zusammen "Parteien" genannt –  
schließen folgenden Vertrag:

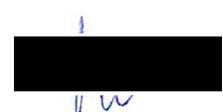
### Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf dem Standort der ehemaligen "Tortenschachtel" am Berliner Platz ein Geschäftshaus mit einem 19-geschossigen Hauptbaukörper sowie einem 7-geschossigen Nebenbaukörper mit Einzelhandel, Gastronomie, Verwaltung, Büros, Praxen und Hotelnutzung nebst einer Tiefgarage für die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen auf dem Grundstück des benachbarten Platanenhains zu errichten. Hierfür ist es erforderlich, Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Die Vorhabengrundstücke beinhalten die Grundstücke der Gemarkung Ludwigshafen mit den Flurstücknummern:

Hochbau: Teilflächen aus Flst. 632/2, 632/3, 632/4, 632/5, 632/6, 632/7, 632/8, 632/9, 632/10, 632/14

Tiefgarage Platanenhain: Teilflächen aus Flst. 581/15, 581/21, 657, 664/8

Zur Arrondierung des Baugrundstückes für die Errichtung des Geschäftshauses ist ein Grundstückstauschvertrag erforderlich, welcher sowohl arrondierende Teilflächen mehrerer Flurstücke der Stadt Ludwigshafen am Rhein an die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG, als auch Teilflächen des Vorhabenträgergrundstückes 632/4 in den Randbereichen an die Stadt Ludwigshafen am Rhein zum Tauschgegenstand hat.

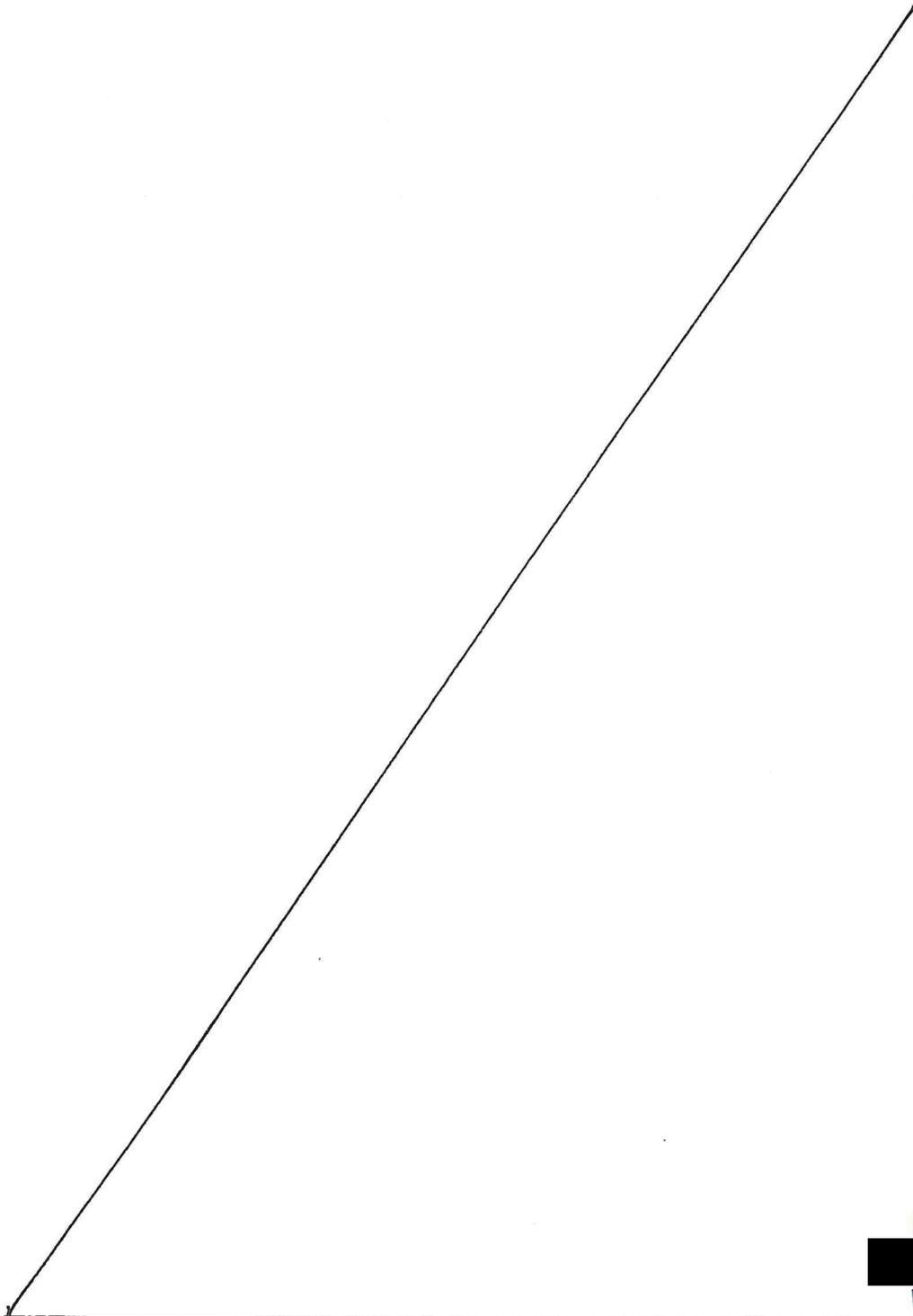


**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

---

Für die Errichtung der Tiefgarage unter dem Platanenhain und die oberirdischen Fahrradabstellplätze ist zwischen der Stadt Ludwigshafen am Rhein - als Erbbaurechtsgeber - und der Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG - als Erbbaurechtsnehmer - ein Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

Der hier vorliegende Vertrag regelt die Modalitäten der Durchführung des von der Vorhabenträgerin vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (vgl. Anlage 3) und ist Voraussetzung für den vom Stadtrat zu beschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz".




## **§ 1 Gegenstand des Vertrages, Vertragsgebiet**

- (1) Gegenstand des Vertrages sind das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" und über die Festsetzungsmöglichkeiten des künftigen Bebauungsplans Nr. 648 hinausgehende Regelungen.
- (2) Das Vertragsgebiet ist in Anlage 1 dieses Vertrages dargestellt. Dieses reicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" hinaus. Hierzu zählt der Bereich der Bismarckstraße ab der Einmündung Wredestraße bis zur Einmündung Dammstraße (inklusive der dazugehörigen Straßenrandbereiche), der Bereich Berliner Platz / Straßenbahnhaltestelle westlich der Straßenbahngleise sowie der Wegebereich zwischen Ankerhof und Vorhabengrundstück zwischen Bismarckstraße und Straßenbahnhaltestelle, soweit in diesem Vertrag Regelungen zu diesen Flächen getroffen werden.

## **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- Anlage 1: Lageplan mit Darstellung des Vertragsgebiets (M 1:1.000, Stand: 14.02.2019)
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" (Maßstab 1:500, Stand: 22.11.2019)
- Anlage 3a-3c: Vorhaben- und Erschließungsplan (maßstabneutral, Stand 22.11.2019)
- Anlage 4a-4k: Ansichten, Grundrisse und Schnitte des geplanten Vorhabens (Maßstab 1:200, 29.11.2019)
- Anlage 5a-5f: Freiflächenplan mit Darstellung der Verkehrs-, Grün- und Freiflächen sowie Erdgeschoss-Grundrisse (Maßstab 1:250, Stand 15.11.2019; Pflanzkonzept Gehölze (Maßstab 1:1.000, Stand 15.11.2019); Schnitte Berliner Platz (Maßstab 1:250/1:1.500, Stand 15.11.2019); Schnitte Platanenhain (Maßstab 1:100/1:500, 21.02.2020); Systemaufbauten (Maßstab 1:20, Stand 15.11.2019); Beleuchtungskonzept (Maßstab 1:1.000, Stand 22.01.20)
- Anlage 6a-6c: Baubeschreibung des geplanten Vorhabens sowie der Frei- / Verkehrsflächengestaltung im Vertragsgebiet (Anlage 6a+b: Stand 29.11.2019; Anlage 6c: Stand 22.01.20)
- Anlage 7: Nachweis über die Zustimmung zur Baulasteintragung der notwendigen Stellplätze welche nicht in der eigenen Tiefgarage nachgewiesen werden können.
- Anlage 8: Bestätigung der Vorhabenträgerin vom 18.03.20, dass die für den Stadtratsbeschluss vom 10.12.18 zur Fortführung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" als Beschlussgrundlage dienenden und von ihr vorgelegten Unterlagen weiterhin in vollem Umfang und unverändert gültig sind. Hierzu zählen insbesondere:

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

---

- Schreiben der anwaltlichen Berater der Vorhabenträgerin vom 12.11.2018 mit der Beantwortung des Fragenkatalogs der Oberbürgermeisterin/des Baudezernenten,
- beglaubigte Ablichtung der notariell beurkundeten „Beteiligungs- und Gesellschaftervereinbarung“ vom 31.10.2018 zwischen Timon, TE und Metropol,
- Beglaubigte Ablichtung der notariell beurkundeten Bezugsurkunde vom 31.10.2018 zur o.g. Gesellschaftervereinbarung,
- Architektenvertrag zwischen Metropol und RKW vom 15.04./28.04.2016
- Projektmanagementvertrag zwischen Metropol und agcpm projektmanagement vom 22.10./23.10./24.10.2018
- Mietvertrag zwischen Metropol und Ninety Nine Hotel Heidelberg GmbH vom 10.09./26.09.2018
- Mietvertrag zwischen Metropol und Backfactory GmbH vom 17.09./27.09.2018
- Organigramm Projekt METROPOL nach Beteiligung te management GmbH vom 16.11.18,
- Finanzierungszusage eines Fonds zur teilweisen Finanzierung der Projektkosten bis zur Erlangung der Baugenehmigung vom 16.11.18.

Anlage 9: Lageplan Verkehrssicherung (Maßstab 1:1.000, vom 12.03.2020)

Anlage 10: Vereinbarung vom 19.05.2015 zwischen der TIMON Bauregie GmbH & Co. KG, Nobelstraße 20, 76135 Karlsruhe und der Stadt Ludwigshafen am Rhein zur Bahnsteigüberdachung der Haltestelle "Berliner Platz".

Die vorgenannten Pläne und Unterlagen (Anlagen 1 bis 10) werden inhaltlich vollumfänglich zum Gegenstand dieses Vertrages. Die Parteien bestätigen mit Unterschrift des Vertrages, dass ihnen die Anlagen 1 bis 10 vollständig und lesbar vorliegen.

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

- (1) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, ein Geschäftshaus mit unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Arztpraxen, Hotel zu errichten. Geplant ist der Bau eines Hochhauses mit 19 oberirdischen Geschossen plus Technikenebene, eines 7-geschossigen Nebenkörpers mit Technikaufbauten als Staffelgeschoss sowie eines gemeinsamen Untergeschosses mit zusammen rund 28.600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Zudem ist die Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage für die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen auf dem benachbarten Platanenhain mit insgesamt 127 Stellplätzen vorgesehen. Die verbleibenden bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze (nach derzeitiger Berechnung 183 Stellplätze von insgesamt 310) werden in der Tiefgarage am Pfalzbau (Wredestraße 26, 67059 Ludwigshafen) nachgewiesen und per Baulast abgesichert.

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

---

- (2) Folgende Nutzungen werden realisiert:
- a) Handels-/Dienstleistungsflächen und/oder Flächen für gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss beider Baukörper mit insgesamt rund 1.600 m<sup>2</sup> BGF,
  - b) im 1. bis 9. Obergeschoss des Hochhauses ein Hotel mit bis zu 200 Zimmern auf insgesamt rund 9.000 m<sup>2</sup> BGF,
  - c) im 1. bis 6. Obergeschoss des Nebebaukörpers Büros, Arztpraxen/Nutzungen mit Schwerpunkt aus dem Gesundheitswesen auf insgesamt rund 6.000 m<sup>2</sup> BGF,
  - d) im 10. bis 18. Obergeschoss des Hochhauses Büronutzung auf insgesamt rund 9.000 m<sup>2</sup> BGF,
  - e) ein gemeinsames Untergeschoss beider Baukörper mit Lager-, Technik- und Nebenräumen mit insgesamt rund 2.400 m<sup>2</sup> BGF sowie
  - f) eine zweigeschossige Tiefgarage mit 127 Stellplätzen im Bereich des Platanenhains mit Zufahrt von der Dammstraße.

#### **§ 4 Durchführungspflichtung**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich das unter den §§ 2 und 3 beschriebene Vorhaben inklusive der Frei- und Verkehrsflächenumgestaltung im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" und den Regelungen dieses Vertrages innerhalb der nachfolgenden Fristen durchzuführen. Die Maßnahmen der Frei- und Verkehrsflächenumgestaltung müssen zudem den einschlägigen technischen Regelwerken entsprechen und sind mit der Stadt im Vorfeld einvernehmlich abzustimmen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" jeweils einen zuvor mit der Stadt abgestimmten, vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag auf Baugenehmigung sowohl für das Hochhaus als auch für die Tiefgarage beim Bereich Bauaufsicht der Stadtverwaltung Ludwigshafen einzureichen. Sie verpflichtet sich mit den Baumaßnahmen spätestens 6 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung zu beginnen, das Vorhaben vollständig in einem Zuge durchzuführen und dieses zusammen mit der Frei- und Verkehrsflächenumgestaltung spätestens 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen. Sofern Bauablaufstörungen, auf die die Vorhabenträgerin keinen Einfluss hat (z.B. Schlechtwetter, Altlasten, Kampfmittelfunde, Insolvenz des GU, Sanierung/Abriss der Hochstraße oder ähnliches) auftreten, ist die Stadt unverzüglich zu informieren; solche Bauablaufstörungen können zu einer Verlängerung der vorgenannten Fristen führen. Ungeachtet einer solchen Fristverlängerung ist das Bauvorhaben (inkl. Frei-/Verkehrsflächenumgestaltung) allerdings bis spätestens 48 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich sobald als möglich, spätestens jedoch unmittelbar nach Fertigstellung des Bauvorhabens auch die in den Absätzen (4) bis (6) genannten Maßnahmen umzusetzen. Sämtliche Arbeiten sind nach den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Regeln der Technik auszuführen oder durch eine entsprechende

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

---

Fachfirma ausführen zu lassen. Der zeitliche und organisatorische Ablauf der Arbeiten ist vorab einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.

- (4) Die Durchführungsverpflichtung umfasst zudem die Beseitigung sämtlicher aus den vertragsgegenständlichen Baumaßnahmen resultierenden Schäden und Durchführung sonstiger Maßnahmen, welche durch Rückbau der "Tortenschachtel" sowie durch den Neubau des Hochhauskomplexes sowie der Tiefgarage auch außerhalb des Vertragsgebietes verursacht/begründet werden. Dies umfasst insbesondere:
- die Wiederherstellung und Ergänzung der Überdachung und Entwässerungseinrichtungen der Straßenbahnhaltestelle Berliner Platz inklusive der durch den Rückbau der Tortenschachtel entstandenen Fehlstellen; die entsprechenden Verpflichtungen in dem Vertrag zwischen der TI-MON GmbH & Co. KG und der Stadt Ludwigshafen von 2015 (Anlage 10) ruhen und leben nur dann wieder auf, wenn der Durchführungsvertrag seitens der Vorhabenträgerin insoweit nicht erfüllt wird,
  - die Beseitigung aller aus der vertragsgegenständlichen Baumaßnahme resultierenden Schäden an öffentlichen Verkehrsflächen sowie am Straßenbegleitgrün, soweit diese Flächen nicht ohnehin durch die Vorhabenträgerin gänzlich neugestaltet werden. Dies betrifft insbesondere die Bismarckstraße ab der Einmündung Wredestraße bis zur Dammstraße, die Ankerhofpassage, die Bahnsteiganlage der Straßenbahn und die angrenzenden Flächen des Berliner Platzes. Dies beinhaltet zudem alle Ersatz- und Folgemaßnahmen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden,
  - die Beseitigung aller aus der vertragsgegenständlichen Baumaßnahme resultierenden Schäden an öffentlichen Verkehrseinrichtungen wie Beleuchtung, Beschilderung, Sicherungseinrichtungen, Lichtsignalanlagen/Verkehrstechnik, Straßenmarkierungen, Gleiskörper und Oberleitungen (Aufzählung nicht abschließend). Dies beinhaltet zudem alle Ersatz- und Folgemaßnahmen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden,
  - die Beseitigung aller aus der vertragsgegenständlichen Baumaßnahme resultierenden Schäden an Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wie Wasser- und Strom-, Fernwärme- und Fernmeldeleitungen sowie der Abwasserleitungen. Dies beinhaltet zudem alle Ersatz- und Folgemaßnahmen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden,
  - die Beseitigung aller aus der vertragsgegenständlichen Baumaßnahme resultierenden Schäden an öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie die Kompensationspflanzungen für den Entfall von Bäumen, welche nicht in gleicher Qualität/Größe unmittelbar ersetzt werden können. Dies beinhaltet zudem alle Ersatz- und Folgemaßnahmen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden,
  - im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen zum Hochhaus den Durchgang/Keller unter der Bismarckstraße zwischen der südlichen Gebäudekante des Hochhauskomplexes und der nördlichen Bauflucht des Anwesens Bismarckstraße 25 kraftschlüssig zu verfüllen und an beiden Enden mittels Stahlbeton abzustellen.

Alle für die vorgenannten Maßnahmen anfallenden Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

---

- (5) Darüber hinaus umfasst die Durchführungsverpflichtung die vollständige Wiederherstellung und Wiederbepflanzung (gleiche Baumanzahl) des Platanenhaines mit den ursprünglichen Bäumen oder mit Ersatzbäumen (falls einzelne Bäume die Umpflanzung nachweislich nicht überstanden haben) sowie die Ersatzpflanzungen für nicht im Bestand erhaltbare Bäume in der Bismarck- und Dammstraße. Es ist Ersatz in folgender Größe zu leisten: 5 mal verpflanzt, Tragballen, Stammumfang mind. 50 cm. Diese Bäume müssen den ursprünglichen Bäumen in Schnitt/Erziehung entsprechen. Weiterhin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für die im Vertragsgebiet gerodeten Bäume, sofern sie komplett entfallen und nicht neu von ihr angepflanzt werden, der Stadt Ersatzzahlungen nach dem Sachwertverfahren nach Koch zu leisten (ca. 9.000,- pro Baum). Zudem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die Anwuchspflege der Bäume für mindestens 5 Jahre zu übernehmen. Folgende Punkte sind dabei insbesondere zu beachten:
- Die Umpflanzung soll im Zeitraum November bis März erfolgen. Die Stadt bietet geeignete Flächen im Stadtgebiet als Zwischenstandort an, an dem die Bäume mindestens zwei Jahre lang verbleiben und dort gepflegt werden. Frühestens nach zwei Jahren können sie an den neuen Standort verpflanzt werden, jedoch spätestens nach drei Jahren.
  - Das Substrat muss vor der Befüllung mit Mykorrhiza angereichert und die Bäume müssen mit unterirdischen Baumverankerungen gesichert werden. Am finalen Standort müssen sie dann nochmals über 5 Vegetationsperioden, d.h. 5 Jahre gepflegt werden.
  - Die Vorbereitung sowohl des Zwischenstandortes als auch des finalen Standortes am Berliner Platz muss gem. FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Teil 1 und Teil 2 in der aktuellen Fassung erfolgen.
  - Die gesamte Maßnahme, beginnend mit der Vorbereitung der Verpflanzung, muss durch einen Baumsachverständigen vorgegeben und begleitet werden. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen und der Stadt vorzulegen. Der Bereich Bauverwaltung, Abteilung Grünconsulting ist zwingend einzubinden.
  - Für jede ausgefallene Platane des Platanenhains ist Ersatz in folgender Größe zu leisten: 5 mal verpflanzt, Tragballen, Stammumfang mind. 50 cm als Formgehölz (Dach). Diese Qualität muss auch bei einer vollständigen Ersatzpflanzung eingehalten werden. Die Bäume sind vor Lieferung durch städtische Mitarbeiter der oben genannten Abteilung in der Qualität freizugeben. Der Rastermindestpflanzabstand soll 5,00 m nicht unterschreiten.
  - Der Aufbau auf der Tiefgarage muss wenigstens 1,50 m Substrateinbau in der gem. FLL Richtlinie geforderten Menge von 12 m<sup>3</sup> pro Baum gewährleisten. Drainage und Belüftung muss entsprechend der technischen Vorgaben einer Dachbegrünung gemäß FLL-Richtlinie eingebaut werden.
  - Die Tiefgarage wird statisch mit einer Verkehrslast von 7,5 KN/qm bemessen, um die fachgerechte Verpflanzung der Bäume und den fachgerechten Unterhalt des Platanenhains zu gewährleisten. Für die dauerhafte Abdichtung der Tiefgarage gegenüber dem Platanenhain bzw. dem Gehweg mit Baumpflanzungen der Dammstraße ist grundsätzlich die Vorhabenträgerin verantwortlich.

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

---

- Eine Bewässerungsleitung zum Platanenhain und zur Bismarckstraße muss wiederhergestellt und als Standrohranschluss mit Bajonettanschluss C als Zapfstelle ausgebaut werden.
- Die Bäume in der Bismarck- und Dammstraße, welche nicht erhalten bleiben können, sind durch Bäume entsprechend der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" zu ersetzen.

Alle für die vorgenannten Maßnahmen anfallenden Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

(6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin:

- falls für die Verkehrs-/Freiflächen, welche gemäß Anlage 5 und 6 neu gestaltet werden, ein Pflaster zu Ausführung kommt, welches von den städtischen Standards abweicht, entsprechende Mehrmengen (10 % der Gesamtfläche) Pflasters auf ihre Kosten zu beschaffen und der Stadt zu Verfügung zu stellen, damit diese beim Bauhof für Reparaturarbeiten vorgehalten werden können,
- die Flächen, die nicht gemäß Anlage 5 und 6 neu gestaltet werden, jedoch durch die Baumaßnahmen beschädigt wurden, optisch in derselben Qualität wie den heutigen Belag herzustellen. Details sind mit der Stadt (Bereich Tiefbau sowie ggf. Bereich Bauverwaltung, Abteilung Grünconsulting) vorab abzustimmen. Die Oberfläche hat den einschlägigen Richtlinien zu genügen, sie sind insbesondere für die Befahrbarkeit durch Kfz/Lkw/Busse auszulegen,
- alle Anlagenteile der städtischen Straßenbeleuchtung wie Leuchten, Lichtmasten, Schaltschränke usw., die im Baufeld des geplanten Bauvorhabens liegen oder aufgrund der Baumaßnahme entfernt werden müssen, auf ihre Kosten sorgfältig auszubauen, sorgsam und sicher zu lagern und nach Beendigung ihrer Baumaßnahme wieder am vorhergehenden Standort zu installieren und in Betrieb zu nehmen (dazu zählen auch alle dazugehörigen Tiefbaumaßnahmen). Teile der Straßenbeleuchtung, die beim Ausbau beschädigt werden, sind gegen identische neue Teile auf Kosten der Vorhabenträgerin zu ersetzen. Ist eine Rückmontage der Anlagenteile aufgrund der durchgeführten Baumaßnahme am früheren Standort nicht mehr möglich, so sind auf Kosten der Vorhabenträgerin neue Masten, LED-Leuchten oder Schalt- und Verteilungsanlagen so zu installieren, dass eine DIN-gerechte Ausleuchtung nach den aktuellen Vorschriften der öffentlichen Flächen ermöglicht wird. Die Auswahl der neuen Anlagenteile und der neuen Standorte erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Die Kosten für die Beschaffung, Versorgung, Inbetriebnahme und Installation der neuen Anlagenteile trägt die Vorhabenträgerin,
- Flächen, die während der Baumaßnahme für den Fuß- und KFZ-Verkehr frei gegeben werden, wenn keine ausreichende Beleuchtung wegen abgebauter Beleuchtung vorhanden ist, mit einer Ersatzbeleuchtung auszustatten und DIN-gerecht auszuleuchten. Die Vorhabenträgerin hat die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Ersatzbeleuchtung sicher zu stellen. Die Kosten für die Ersatzbeleuchtung und deren Betrieb trägt die Vorhabenträgerin. Defekte an der Ersatzbeleuchtung sind unverzüglich spätestens innerhalb eines Tages zu reparieren,
- alle neuen Kabeltrassen mit ausreichenden Leerrohren DN 110 und für die Nutzung der Flächen geeigneten und ausreichenden Zugschächten

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

---

- auszustatten. Alle im Zuge der Gesamtbaumaßnahme neu verlegten Versorgungsleitungen und -kabel der Straßenbeleuchtung sind in Leerrohre zu verlegen. Die Vorgaben für die Tiefbaumaßnahmen werden durch die Abteilung Verkehrstechnik des Bereichs Tiefbau vorgeben.
- Die Vorhabenträgerin gewährleistet, dass an der Fassade entlang der Ankerhofpassage sowie an der Fassade entlang der Straßenbahnhaltestelle Beleuchtung in geeigneter Höhe montiert wird. Dazu muss die Vorhabenträgerin in Absprache mit dem Bereich Tiefbau, Abteilung Verkehrstechnik Befestigungsmöglichkeiten in geeigneter Höhe an der Fassade schaffen und auf ihre Kosten in der Fassade Leerrohre zur Versorgung der Leuchten vorsehen.
  - für die Arbeiten an der Straßenbeleuchtungsanlage die Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) zu beauftragen.
  - alle Anlagenteile der städtischen Signaltechnik wie Signalgeber, Signalmasten, Schaltschränke, Signal- und Steuerkabel usw., die im Bau- feld des geplanten Bauvorhabens liegen oder aufgrund der Baumaß- nahme entfernt werden müssen, auf ihre Kosten sorgfältig auszubauen, sorgsam und sicher zu lagern und nach Beendigung ihrer Baumaß- nahme wieder am vorhergehenden Standort zu installieren und in Be- trieb zu nehmen. Teile der Signaltechnik, die beim Ausbau beschädigt werden, sind gegen identische neue Teile auf Kosten der Vorhabenträ- gerin zu ersetzen. Ist eine Rückmontage der Anlagenteile aufgrund der durchgeführten Baumaßnahme am früheren Standort nicht mehr mög- lich, so ist auf Kosten der Vorhabenträgerin die Signaltechnik nach Vor- gabe der Verkehrsplanung und des Bereichs Tiefbau der Stadt Lud- wigshafen umzuplanen und mit neuen Anlagenteilen zu versehen. Die Kosten für die Planung, Beschaffung, Versorgung, Inbetriebnahme und Installation der neuen Anlagenteile trägt die Vorhabenträgerin,
  - alle neuen Kabeltrassen mit ausreichenden Leerrohren DN110 und für die Nutzung der Flächen geeigneten und ausreichenden Zugschächten auszustatten. Alle Signalmasten sind mit Leerrohren DN 50 auszustat- ten. Alle Versorgungsleitungen und -kabel der Signaltechnik sind in Leerrohre zu verlegen. Die Vorgaben für die Tiefbaumaßnahmen wer- den durch die Abteilung Verkehrstechnik des Bereichs Tiefbau vorge- ben.
  - alle Einrichtungen der Verkehrstechnik, wie Schilder, Schilderpfosten, Wegweiser, Bodenhülsen, Parkscheinautomaten, Poller, Absperrgitter usw., die im Bau- feld des geplanten Bauvorhabens liegen oder aufgrund der Baumaßnahme entfernt werden müssen, auf ihre Kosten sorgfältig auszubauen, sorgsam und sicher zum Betriebshof der Stadt Ludwigs- hafen, Kaiserwörthdamm zu transportieren und gegen Nachweis die Teile bei der Abteilung Verkehrstechnik des Wirtschaftsbetriebs der Stadt Ludwigshafen (WBL) abzugeben,
  - alle Einrichtungen der Verkehrstechnik, wie z.B. Beschilderung, Weg- weiser, Poller usw., die aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbe- hörde als Folge der Baumaßnahme im öffentlichen Raum notwendig werden, auf ihre Kosten zu beschaffen und nach dem Standard der Stadt Ludwigshafen im Verkehrsraum fachgerecht einzubauen. Schild- erpfosten sind grundsätzlich mit Bodenhülsen nach Standard der Stadt Ludwigshafen zu versehen,

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

---

- entfernte Parkscheinautomaten auf ihre Kosten an einem von der Verkehrsbehörde angeordneten Standort fachgerecht mit geeignetem Fundament wieder aufzustellen und in Betrieb zu nehmen,
  - die vorhandene Straßenmarkierung, die aufgrund der geplanten Baumaßnahme beschädigt oder entfernt wird, in gleicher Art und Weise und gleicher Güte (Regel: Heißplastik) durch eine zugelassene Fachfirma vor der Straßenfreigabe aufbringen zu lassen. Wird aufgrund einer geänderten Straßen- und Wegeführung eine neue Straßenmarkierung notwendig, so ist diese nach Vorgabe der Straßenverkehrsbehörde in Heißplastik durch eine zugelassene Fachfirma vor der Straßenfreigabe aufzubringen.
- (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich über eine entsprechende Mietvertragsgestaltung die Andienung aller Läden, Praxen, Gastronomiebetriebe und der sonstigen Nutzungen nur im Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zuzulassen.
- (8) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Außengastronomie über eine entsprechende Mietvertragsgestaltung nur im Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zuzulassen.
- (9) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die während der Bauphase erforderliche Sperrung der Bismarckstraße zeitlich auf das erforderliche Minimum zu beschränken und schnellst möglich, im Regelfall nicht später als zwei Wochen ab Beginn der Sperrung, wieder für die Allgemeinheit zu öffnen. Sie verpflichtet sich zudem die Bismarckstraße für den Zeitraum des jeweiligen Stadtlaufs im Rahmen des Stadtfestes Ludwigshafen für diese Veranstaltung nutzbar zu halten und nicht zu sperren. Zudem muss bei Arbeiten an der Hochstraße Süd, Baufahrzeugen jederzeit die Durchfahrt ermöglicht werden. Dies gilt auch für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr.
- (10) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Baustelleneinrichtung und -logistik frühzeitig mit der Stadt abzustimmen und insbesondere keine stationären Hochbaukräne im öffentlichen Straßenraum aufzustellen.
- (11) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für die Dauer der Baumaßnahme auf eigene Kosten sicherzustellen, dass alle Betroffenen Nachbarn und sonstigen Betroffenen (wie z.B. Leitungsträger, Verkehrsunternehmen, LUKOM) über die anstehenden Baumaßnahmen frühzeitig informiert werden. Sie verpflichtet sich zudem, bis zur Fertigstellung ihres Vorhabens einen Betrag von 100,- EUR pro Monat für die Anmietung eines von der Stadt oder einer städtischen Tochtergesellschaft betriebene Informationsbüros an die Stadt zu zahlen und bei gelegentlichen Informationsveranstaltungen mitzuwirken.
- (12) Die Vorhabenträgerin trägt im Falle, dass unterirdische Bauteile der Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt saniert werden müssen (z.B. auch aufgrund von Beschädigungen durch das Wurzelwerk von Bäumen auf dem Platanenhain oder in der Dammstraße) alle Kosten am eigenen Bauwerk sowie die Wiederherstellungskosten der öffentlichen Verkehrs- und/oder Platzflächen inklusive der Bepflanzung. Sie verzichtet in diesem Falle bereits zum jetzigen Zeitpunkt ausdrücklich auf Schadensersatzansprüche sowie Entschädigungsforderungen gegenüber der Stadt bzw. auf eine Finanzierungsbeteiligung der Stadt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

---

diesem Zusammenhang, die Ergebnisse durchgeführter Bauwerksprüfungen der Tiefgarage der Stadt unaufgefordert vorzulegen.

(13) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich,

- 127 der für das Hochhaus bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 581/15 (Teil) und 581/21 (Teil), 657 (Teil), 664/8 (Teil) nachzuweisen und durch Baulasten zu sichern.
- die restlichen für das Hochhaus bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze (nach aktueller Berechnung 183 Stellplätze) in der Tiefgarage am Pfalzbau (Wredestraße 26, 67059 Ludwigshafen) nachzuweisen und durch Baulasten zu sichern.

Die entsprechende Verpflichtung wird zum Gegenstand einer Auflage zur Baugenehmigung und die Erfüllung dieser Auflage zur Voraussetzung für die Baufreigabe gemacht.

(14) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie aufgrund der benachbarten Hochstraße Süd beim Bau des Vorhabens besondere Sorgfalt walten lassen muss. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in diesem Zusammenhang dazu:

- bei der Herstellung der Gründung, des Baugrubenverbaus und der Konstruktion der Tiefgarage Verfahren zu wählen, welche Erschütterungen und Vibrationen auf ein Minimum beschränken,
- im Bereich der Pilzstützen keine Anker z.B. für die Baugrubenumschließung beim Bau der Tiefgarage zu verwenden,
- alle sonstigen Anker, die die zukünftigen Arbeiten bei der Wiedererrichtung der Hochstraße Süd erschweren können, wieder zurückzubauen,
- beim Bau der Tiefgarage keine Grundwasserabsenkung vorzunehmen,
- die vorgesehenen Maßnahmen der Gründung, des Baugrubenverbaus und Ähnlichem, mindestens 2 Monate vor Baubeginn mit dem Bereich Tiefbau abzustimmen.

(15) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass ihr unter/bzw. in der Trasse der Hochstraße Süd bzw. im Bereich für die Baustelleneinrichtung für die Wiedererrichtung der Hochstraße Süd keine Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen zur Verfügung gestellt werden können.

(16) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass insbesondere im Rahmen des Abbruchs und der Wiedererrichtung der Hochstraße Süd, die Zufahrt zur Tiefgarage über die Dammstraße in einem Zeitraum von wenigen Wochen bis zu mehreren Monaten nur eingeschränkt (beispielsweise durch eine geänderte Verkehrsführung) oder ggf. auch gänzlich nicht möglich sein kann. Die Vorhabenträgerin verzichtet in diesen Fällen darauf, Ansprüche aller Art (insbesondere weder monetär noch bezüglich der Bereitstellung von Ersatzstellplatzflächen) gegen die Stadt geltend zu machen.

(17) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, rechtzeitig vor den final zu treffenden Entscheidungen Bemusterungstermine mit der Stadt für die Materialität der Fassaden der Hochbauten sowie der Pflaster-/Bodenbeläge im öffentlichen Raum durchzuführen.

(18) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ein Facilitymanagement dergestalt einzurichten, dass gewährleistet ist, dass insbesondere die privaten Flä-

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

---

chen, welche nach außen hin den Eindruck erwecken können, dass sie öffentlich sind (z.B. Flächen zwischen den beiden Hochbauten, Tiefgaragenzugänge und -fahrten) immer in einem sauberen und verkehrssicheren Zustand gehalten werden.

- (19) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Unterhalt und die Verkehrssicherungspflicht des Platanenhains, für 3 Jahre seit (Wieder-) Herstellung des Platanenhains, sowie nach dessen Abnahme zu übernehmen; anschließend gehen Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt über. Die in § 4 Abs. 5 Satz 5 auf die Dauer von 5 Jahren vorgesehene Verantwortlichkeit der Vorhabenträgerin für die Anwuchspflege der verpflanzten oder neu angepflanzten Bäume bleibt davon unberührt.
- (20) Sofern im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" öffentliche Verkehrs-, Grün- oder sonstige durch die Öffentlichkeit nutzbare Flächen festgesetzt werden, die sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden oder die sie von der Stadt erwirbt bzw. ihr überlassen werden, übernimmt die Stadt diese Flächen nicht bzw. nicht mehr in ihr Eigentum. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich hinsichtlich öffentlicher Verkehrsflächen keinen Antrag auf Übertragung des Eigentums an die Stadt nach § 33 Absatz 2 des Landesstraßengesetzes zu stellen.
- (21) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Weitergabe aller eingegangenen Verpflichtungen an ihre Mieter, soweit dies zur Einhaltung der übernommenen Verpflichtungen erforderlich ist.
- (22) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt Ludwigshafen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 (6) Satz 1 Baugesetzbuch aufheben soll, wenn die Vorhabenträgerin nicht innerhalb der in § 4 Absatz 2 dieses Vertrages genannten Fristen das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen beginnt und abschließt, es sei denn, der Vorhabenträgerin ist zuvor auf begründeten Antrag, etwa aus den in Abs. 2 genannten Gründen, eine Fristverlängerung gewährt worden. Hierbei wird auf den Haftungsausschluss des § 10 dieses Vertrages verwiesen.

## **§ 5 Leistungen der Stadt**

- (1) Die Stadt verpflichtet sich, den Abstimmungsprozess mit der Vorhabenträgerin vor Einreichung des Baugenehmigungsantrags nach Kräften zu fördern und den mit ihr abgestimmten, vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag schnellst möglich zu prüfen, das Vorhaben zu unterstützen und an einer zügigen Genehmigung des Vorhabens mitzuwirken.
- (2) Sofern weitere öffentlich-rechtliche 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. Der Vorhabenträgerin ist in diesem Zusammenhang jedoch bekannt, dass sie gegenüber der Stadt Ludwigshafen keinen durchsetzbaren Rechtsanspruch auf Erteilung der notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen hat.
- (3) Die Stadt verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zeitnah über wichtige Entwicklungen oder Erkenntnisse aus Ihrem Verantwortungsbereich, die das

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

---

Projekt betreffen, insbesondere die Wiedererrichtung der Hochstraße Süd, zu informieren.

- (4) Die Stadt verpflichtet sich, der Bestellung der in § 4 (13) genannten Baulasten als Eigentümerin der betroffenen Grundstücke zuzustimmen, insbesondere auch der Bestellung von gegebenenfalls vorübergehend notwendigen Vereinigungsbaulasten. Für Ihre Zustimmung zur Bestellung der Baulasten in der Tiefgarage am Pfalzbau erhält die Stadt von der Vorhabenträgerin pro Stellplatz einen einmaligen Pauschalbetrag i.H.v. 2.500,00 €.

## **§ 6 Verkehrssicherung**

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt vom Tag des Beginns der Bauarbeiten an, die Verkehrssicherungspflicht und die Baulast im gesamten durch die Baumaßnahmen für den Bereich des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens betroffenen Bereich. Als Baubeginn wird der Tag der Einrichtung der Baustelle definiert. Dieser ist schriftlich festzuhalten und von den Parteien des Vertrages zu unterzeichnen. Die Vorhabenträgerin haftet bis zur vollständigen Beendigung aller Baumaßnahmen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr bis dahin obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht. Dies gilt auch dann, wenn die Haftung auf einen Dritten übertragen wurde.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen, dass die von der Baustelle ausgehenden Beeinträchtigungen und Verschmutzungen soweit wie möglich bzw. auf das unumgänglich Notwendige beschränkt werden. Sie hat insbesondere sicherzustellen, dass bis zum Abschluss der Bauarbeiten die Nutzung des Berliner Platzes durch die Öffentlichkeit nicht über das nach diesem Vertrag festgelegte bzw. vorausgesetzte Maß hinaus gestört wird. Dies gilt insbesondere für die Verkehrsanlagen sowie für die Ver- und Entsorgungsanlagen.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat die Reinigung der Verkehrsflächen im Bereich der Baumaßnahmen und in den unmittelbaren Anschlussbereichen – sofern die Verschmutzungen durch die Baumaßnahmen verursacht sind (z.B. Baustellenverkehr) – durchzuführen, jedoch mindestens zweimal wöchentlich. Die Vorhabenträgerin hat dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche von ihr oder von durch von ihr beauftragte Personen mitbenutzten Straßen und Verkehrsflächen nicht durch sie oder die von ihr beauftragten Personen in ihrer sonst bestehenden Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt diesbezüglich von sämtlichen Ansprüchen – auch gegenüber Dritten – frei.
- (4) Die Vorhabenträgerin haftet für jeden Schaden, der durch Verletzung der ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, der infolge der Baumaßnahmen – insbesondere an bereits verlegten Leitungen oder auf fremden Grundstücken – verursacht wurde. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von sämtlichen Schadensersatzansprüchen – auch gegenüber Dritten – frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (5) Vor Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegenüber der Stadt nachzuweisen. Die

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

---

Deckungssumme muss mindestens EUR 5 Mio. für Personenschäden und EUR 2 Mio. für Sachschäden betragen. Die Vorhabenträgerin hat zu gewährleisten, dass zur Deckung eines Schadens aus dem Vertrag Versicherungsschutz in Höhe der im Vertrag genannten Deckungssummen besteht. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass für das Zusammenfallen mehrerer Schadensfälle gewährleistet ist, dass die Maximierung der Ersatzleistung mindestens das Zweifache der Versicherungssumme beträgt. Bei Arbeitsgemeinschaften muss Versicherungsschutz für jedes Mitglied bestehen.

- (6) Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht, die Reinigung und die Wintersicherung der Erschließungsflächen zwischen den beiden Baukörpern (Hochhaus und 7-geschossiger Nebenkörper), der Fahrradabstellanlage westlich des Platanenhains sowie der Tiefgaragenzugänge und -einfahrten inklusive der begrünten Überdachung der Tiefgaragenzufahrt (vgl. Anlage 9) obliegen dem jeweiligen Eigentümer bzw. Erbbaurechtsnehmer. Die Stadt ist von allen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Pflichten freigestellt.

## **§ 7 Kostentragung**

Die Vorhabenträgerin trägt alle Kosten der Durchführung von Maßnahmen dieses Vertrages (insbesondere Hochbaumaßnahmen, Erschließungsanlagen, Begrünungsmaßnahmen, Frei-/Verkehrsflächengestaltung im Vertragsgebiet; dazu notwendige Gutachten und Pläne sowie Baulasteneintragungen soweit diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen).

## **§ 8 Vertragserfüllungsbürgschaft für Maßnahmen im öffentlichen Raum**

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen im öffentlichen Raum leistet sie Sicherheit in Höhe von insgesamt 4,75 Mio. EUR (in Worten: viermillionensiebenhundertfünfzigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bankbürgschaft einer deutschen Bank.
- (2) Die Bürgschaftsurkunde ist im Original spätestens nach Bestandskraft der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung und vor Baubeginn der Maßnahme der Stadt (Bereich Stadtplanung) zu übergeben.
- (3) Die Höhe der Bürgschaftssumme kann entsprechend dem Baufortschritt an das jeweilige Sicherheitsinteresse der Stadt angepasst und in Teilbeträgen von je mindestens 500.000 Euro freigegeben werden. Bis zur Vorlage einer Mängelanspruchsbürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Satz 1. Zinsen für die Bürgschaften hat die Stadt Ludwigshafen nicht zu entrichten.
- (4) Bis zur Vorlage der Mängelanspruchsbürgschaft gilt die Vertragserfüllungsbürgschaft auch zur Absicherung von Mängelansprüchen.



**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

---

- (5) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (6) Nach Abnahme der Maßnahme durch die Stadt (Bereich Tiefbau bzw. Bereich Bauverwaltung, Abteilung Grünconsulting) und Vorlage der Schlussrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Mängelanspruchsfrist eine Mängelanspruchsbürgschaft sowie für die Dauer von 5 Jahren eine Schadensbehebungsbürgschaft in Höhe von jeweils 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach erfolgter Abnahme durch die Stadt und Eingang dieser Bürgschaften wird die Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (7) Für beide Bürgschaften hat die Bürgin auf die Einreden der Aufrechnung, Anfechtung und der Vorausklage gemäß §§ 770, 771, 772 BGB sowie auf die Rechte nach §776 BGB und das Recht zur Befriedigung durch Hinterlegung gegenüber der Stadt zu verzichten. Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für unbestrittene rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners. Die Verpflichtungen der Bürgin dürfen erst durch Rückgabe der Bürgschaftsurkunde entfallen.

## **§ 9 Abweichungen**

- (1) Abweichung der Vorhabenträgerin von den Regelungen dieses Vertrages, einschließlich seiner Vertragsbestandteile im Sinne des § 2, bedürfen der vorherigen Absprache und des Einvernehmens mit der Stadt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Parteien unterzeichnet wurde. Eine Zustimmung der Stadt ist nicht erforderlich, wenn Abweichungen im Innenbereich, z.B. durch Grundrissänderungen in einzelnen Büro-/Hotel-/Geschäftseinheiten, Größenänderungen der einzelnen Nutzungsbereiche im Verhältnis untereinander oder Änderungen in der Baubeschreibung vorgenommen werden, welche auf das äußere Erscheinungsbild keinen Einfluss haben.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Falle, dass sie schuldhaft gegen Bestimmungen dieses Vertrages und/oder der Baugenehmigung verstößt (insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, Nutzung der Freiflächen, Änderung der Hotelkonzeption, Reduzierung der Stellplatzanzahl, Verkleinerung der Stellplätze und/oder Fahrgassen, Änderung der Tiefgaragenzufahrt, Baukörpergrößen und -höhen, Dachneigung, Baukörpergliederung, Fensterflächenanteil, Fensterformate, Fensterteilung, Fassadenmaterial, Gliederung der Fassaden, Farbkonzeption, Wiederherstellung bzw. Neugestaltung der öffentlichen und privaten Verkehrs-/Grün- und Freiflächen sowie -anlagen, Nichteinhaltung der Fristen nach § 4 Absatz 2 dieses Vertrages, Verkehrssicherungspflicht, Rechtsnachfolge, soweit Festlegungen getroffen wurden), zur Zahlung einer Vertragsstrafe an die Stadt je Verstoß in Höhe von bis zu

**500.000,- EURO.**

Über die Angemessenheit und Höhe der Vertragsstrafe entscheidet der Stadtvorstand im Einzelfall nach Anhörung der Vorhabenträgerin.



**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

---

Der Betrag wird nach Bekanntwerden des jeweiligen Verstoßes und schriftlicher Anforderung durch die Stadt sofort fällig.

- (3) Erfolgen Änderungen aufgrund von späteren fachbehördlichen Auflagen, werden diese zuvor mit den zuständigen Stellen bzw. Behörden abgestimmt und über die vereinbarte Regelung wird ein schriftliches Dokument erstellt, das von der Vorhabenträgerin und von der Fachbehörde unterzeichnet wird. In diesen Fällen steht der Stadt kein Anspruch auf eine Vertragsstrafe zu.
- (4) Änderungen der vorliegenden Planunterlagen, die aufgrund von technisch erforderlichen Anordnungen von Fachingenieuren, der Statik bzw. Prüfstatik und/oder eines Brandschutzsachverständigen zwingend erforderlich werden und keine wesentlichen Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens haben, stellen keinen Verstoß gegen diesen Vertrag dar und begründen keinen Anspruch auf eine Vertragsstrafe. 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 Parteien unterzeichnet wurde.
- (5) Im Interesse einer zügigen Bauausführung muss die Stadt schnellst möglich über Abweichungsanträge der Vorhabenträgerin, nach deren Übermittlung an die Stadt, entscheiden (ggf. sind Zustimmungen von politischen Gremien einzuholen, die terminlich nur entsprechend des Sitzungskalenders beraten). Erteilt die Stadt keine Zustimmung und führt die Vorhabenträgerin die Änderung doch durch, wird die Vertragsstrafe fällig.
- (6) Die Vertragsstrafe ist nicht zu zahlen, wenn ein Verstoß gemäß Absatz 2 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 Parteien unterzeichnet wurde.

## **§ 10 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz". Baurechtliche und sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften werden durch diesen Vertrag ebenso nicht berührt. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen selbst und auf eigene Kosten einzuholen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.648 können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" oder anderen Planverfahren im Verlauf gerichtlicher Streitverfahren herausstellt.
- (3) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

**Durchführungsvertrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz"**

---

- (4) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

**§ 11 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an ihre Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben und diesen insbesondere eine Kopie des Vertragstextes zur Verfügung zu stellen. Die Vorhabenträgerin führt hierüber einen Nachweis gegenüber der Stadt (Abdruck des notariellen Vertrages in den einschlägigen Passagen).
- (2) 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.
- (3) Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (4) Die Vorhabenträgerin haftet für sämtliche Schäden, die aus einer unzureichenden oder unterlassenen Weitergabe bzw. Überleitung dieser vertraglichen Rechte und Pflichten auf ihren unmittelbaren Rechtsnachfolger bzw. einer unterlassenen Weitergabe eines Exemplars des Vertragstextes entstehen. Dies gilt insbesondere für Schäden, welche der Stadt entstehen. Weiter stellt die Vorhabenträgerin in diesem Zusammenhang die Stadt von sämtlichen Ansprüchen - auch gegenüber Dritten - frei.

**§ 12 Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regeln dieses Vertrages nicht. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Der Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Ludwigshafen am Rhein.

**§ 13 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus Berliner Platz" in Kraft tritt.

Ludwigshafen am Rhein, den 27.4.2020

[Redacted signature]

(für die Stadt)



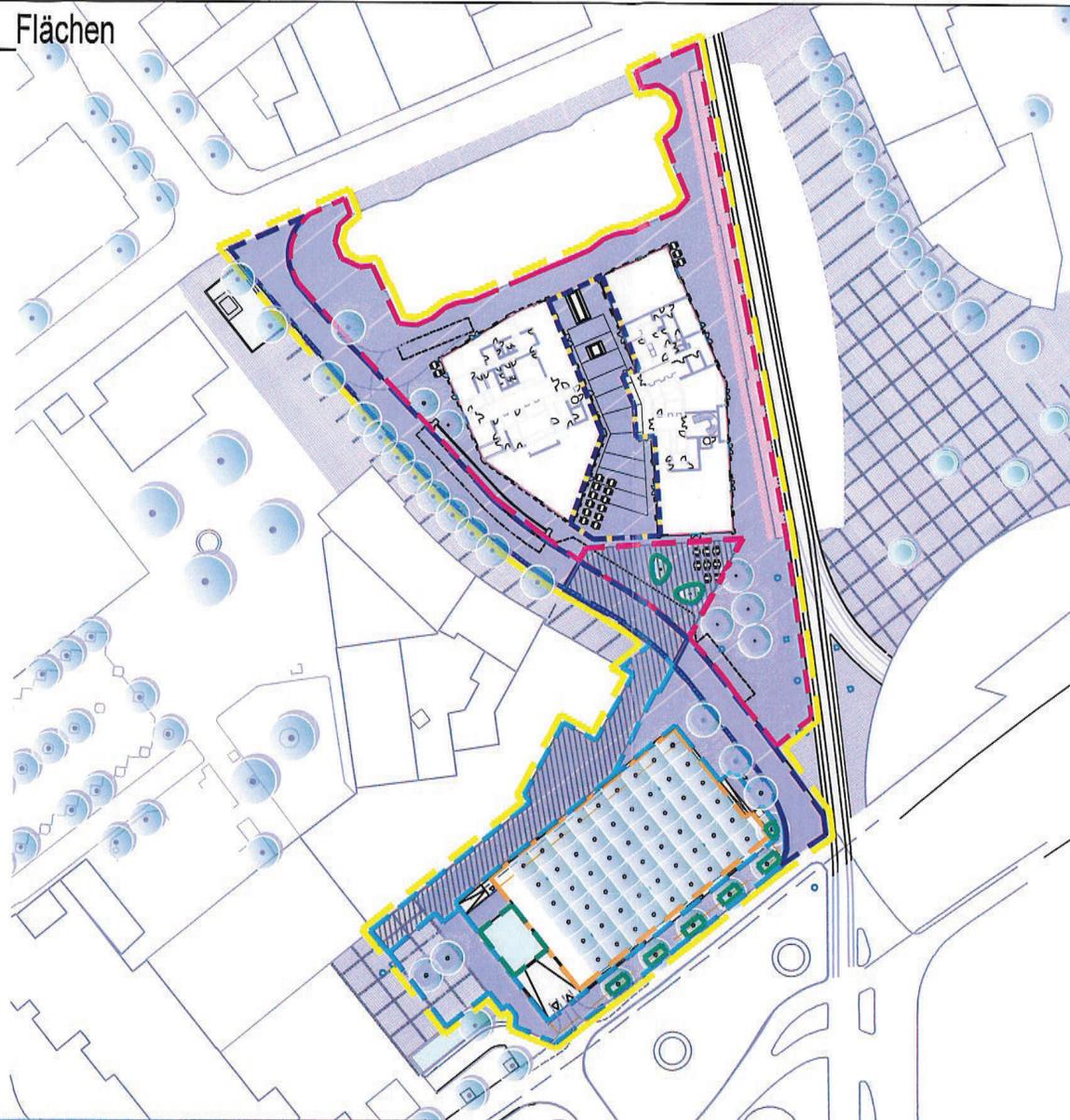
Ludwigshafen am Rhein, den 20.4.2020

[Redacted signature]

(für die Vorhabenträgerin)

[Redacted signature]

# Anlage 1\_Lageplan\_Flächen



## LEGENDE FLÄCHEN

- PLATZFLÄCHE BERLINER PLATZ NORD**  
2891 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche  
318 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche über Unterführung Bunker  
32 m<sup>2</sup> Hochbeete  
589 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche über UG  
54 m<sup>2</sup> Baumscheiben  
**3884 m<sup>2</sup> Gesamtfläche**
- BISMARCKSTRASSE**  
1050 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche  
178 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche über Unterführung Bunker  
**1228 m<sup>2</sup> Gesamtfläche**
- PLATZFLÄCHE BERLINER PLATZ SÜD**  
1034 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche  
670 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche über Unterführung Bunker  
1486 m<sup>2</sup> Wassergebundene Decke auf TG  
103 m<sup>2</sup> Staudenbeet  
54 m<sup>2</sup> Hochbeete  
45 m<sup>2</sup> Baumscheiben  
**3392 m<sup>2</sup> Gesamtfläche**
- GESAMTFLÄCHE VERTRAGSGEBIET**  
**8504 m<sup>2</sup>**



Planer: Architekt

**RKW  
Architektur**

**URBAN -  
AGENCY**

RKW Architektur +  
Rhode Kellermann  
Wawrowsky GmbH

Büro Düsseldorf  
Tersteegenstraße 30  
40474 Düsseldorf  
T +49 (0)211 4367-0  
info@rkwmail.de  
www.rkw.plus

Projekt:

**Metropol, Ludwigshafen**



ludwigshafen.metropol.de

Fachplaner:

**EU** Elke Ukas Landschaftsarchitekten bdla  
Finterstraße 2 Tel.: 0721 / 8305481  
76137 Karlsruhe Fax.: 0721 / 8305400  
elke-ukas@ukas.de www.ukas.de

Bauherr

**METROPOL**  
Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG  
Nobelstraße 20  
76275 Ettlingen

Plan-Nummer	Projekt MLu	Verfasser AA	Planstufe DV	Planart LP	Geschoss 00	Plannummer 001	Status / Index	Mb.-Nr. 00
Plandaten	Vorfasser AA	Mitarbeiter GO/SLK	erstellt am: 14.02.2019	Leistungsphase LPH 3	Werkplanphase		Format A3	Maßstab 1:1000
Planinhalt:	Freigabe:							

## LAGEPLAN / FLÄCHEN

00/00/19 , Unterschrift  
TIMONGRUPPE

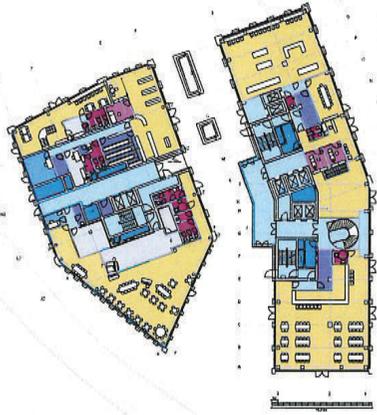
00/00/19 , Unterschrift  
Elke Ukas  
Landschaftsarchitekten bdla

Bei den hier im Anschluss beigefügten Plänen 2, 3a bis 3c, 4a bis 4k, 5a und 5d zum Durchführungsvertrag handelt es sich um von Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG zur Verfügung gestellte, verkleinerte, nicht maßstabgetreue, Pläne.

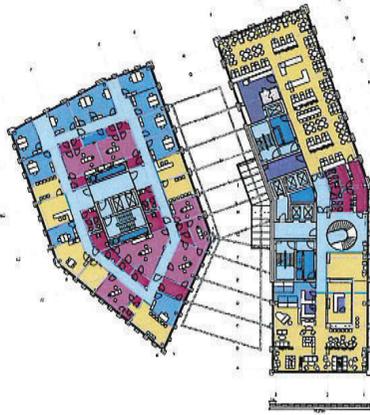
Kandel, den 20. April 2020



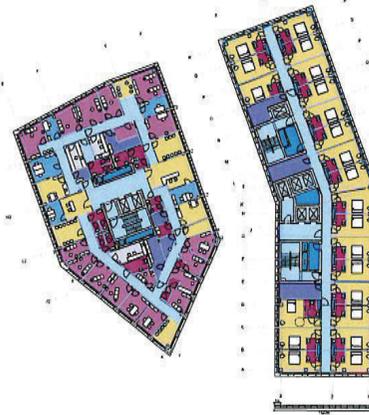
Grundrissbeispiel EG



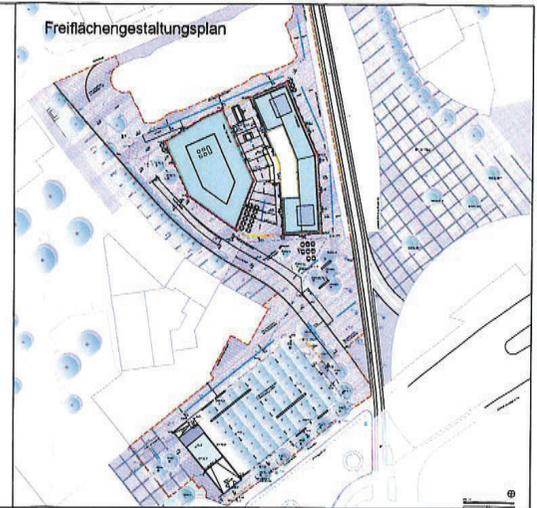
Grundrissbeispiel OG 01



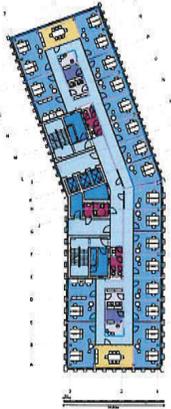
Grundrissbeispiel Hotel OG 02 - 09



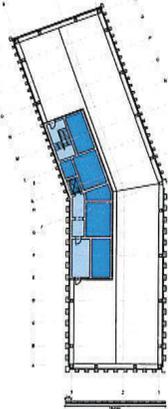
Freiflächengestaltungsplan



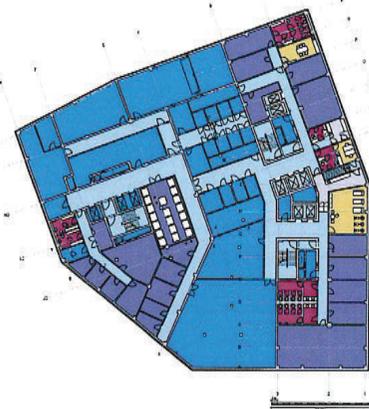
Grundrissbeispiel OG Büro OG 10-18



Grundrissbeispiel Dachaufsicht



Grundrissbeispiel UG



- NUF\_DIN277**
- Aufenthalt (NUF 1)
  - Büroarbeit (NUF 2)
  - Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Experimente (NUF3)
  - Lagern, Verkaufen, Verkaufen (NUF4)
  - Bildung, Unterricht, Kultur (NUF5)
  - Heilen und Pflegen (NUF6)
  - Sonstige Nutzungen (NUF7)
  - Verkehrsfläche
  - Technische Funktionsfläche

<b>Vertragspartner</b> Manager Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co KG 67070 Mannheim Tel. 07243 20441	<b>Architekt</b> Der Entwurf des VBS-Planes wurde angefertigt von: <b>instara</b> 67070 Mannheim Tel. 07243 20441
--	---

AUFSTELLUNGSSCHLUSS	PLANMERKELAUGE	OFFENLAGE
Der Aufstellungsschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 des BauZG am 22.08.2018 beschlossen und ist mit dem Beschluss vom 22.08.2018 genehmigt worden.	Die Planmerkelauge ist Bestandteil des Beschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 des BauZG und ist Bestandteil des Beschlusses vom 22.08.2018.	Die Offenlage ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 des BauZG am 22.08.2018 beschlossen und ist mit dem Beschluss vom 22.08.2018 genehmigt worden.
Luftschichten am Rhein, den... Bereich Stadtbauzone Standort für Bus, Umland und Verkehr, VBS	Luftschichten am Rhein, den... Bereich Stadtbauzone Standort für Bus, Umland und Verkehr, VBS	Luftschichten am Rhein, den... Bereich Stadtbauzone Standort für Bus, Umland und Verkehr, VBS
SATZUNGSCHLUSS	AUFSTELLUNGSSATZ	RECHTVERWIRKLICHUNG
Der Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 des BauZG ist am 22.08.2018 beschlossen und ist mit dem Beschluss vom 22.08.2018 genehmigt worden.	Der Aufstellungsatz ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 des BauZG am 22.08.2018 beschlossen und ist mit dem Beschluss vom 22.08.2018 genehmigt worden.	Die Rechtsverwirklichung ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 des BauZG am 22.08.2018 beschlossen und ist mit dem Beschluss vom 22.08.2018 genehmigt worden.
Luftschichten am Rhein, den... Bereich Stadtbauzone Standort für Bus, Umland und Verkehr, VBS	Luftschichten am Rhein, den... Bereich Stadtbauzone Standort für Bus, Umland und Verkehr, VBS	Luftschichten am Rhein, den... Bereich Stadtbauzone Standort für Bus, Umland und Verkehr, VBS

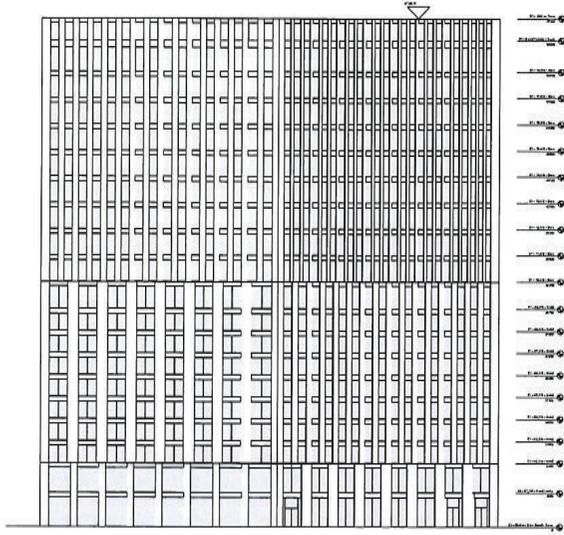


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 648**  
**Hochhaus Berliner Platz**  
 Vorhaben- und Erschließungsplan 1  
 Planblatt 2 von 4  
 Stand: Mitte  
 Gemarkung: Ludwigshafen

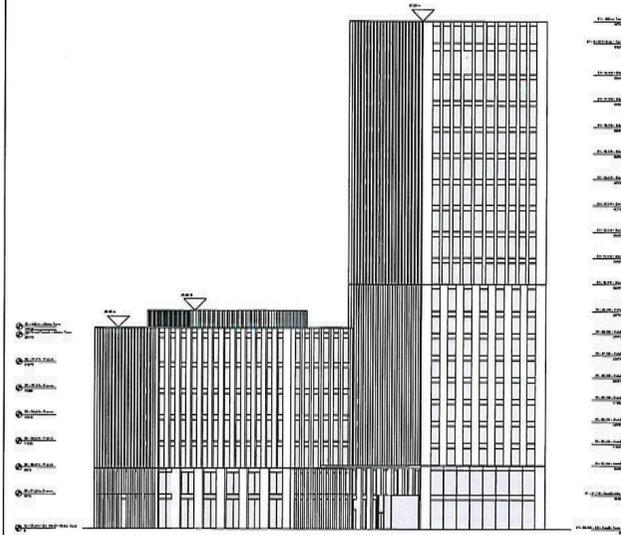
**Ludwigshafen Stadt am Rhein**  
 Bereich Stadtbauzone  
 Vertriebsstand: Offenlage  
 Planwerk: 22.11.2019  
 Format: 84 x 120 cm



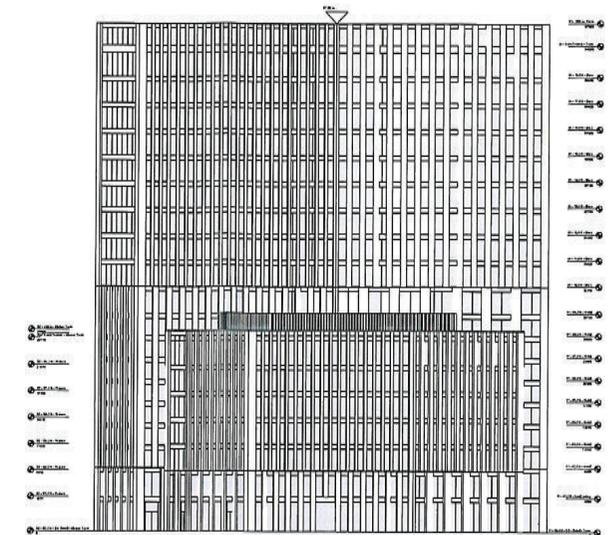
Ansicht Ost



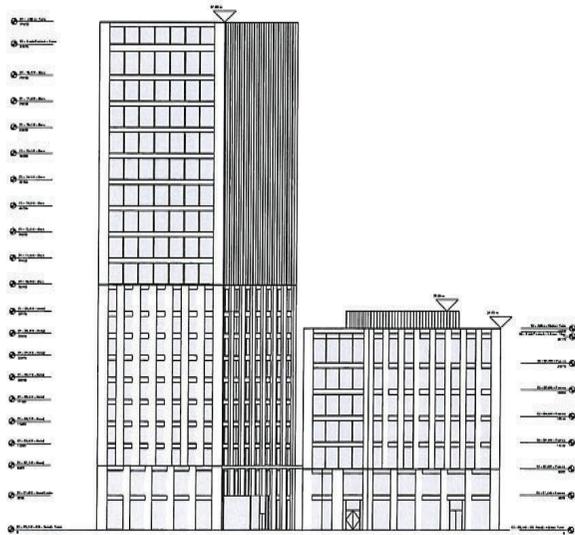
Ansicht Süd



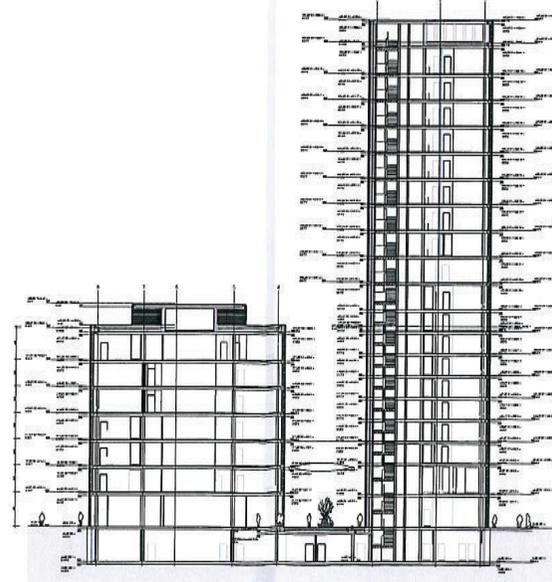
Ansicht West



Ansicht Nord



Schnitt West-Ost



Vertragspartner  
 Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG  
 Hebelstr. 20  
 76276 Birlingen  
 Tel.: 07143 324561

Beauftragter  
 Der Entwurf des VSB-Planes wurde ausgeübt von  
**instara** berlin wuppertal  
 köln düsseldorf  
 stuttgart  
 www.instara.de  
 Tel.: 030 251 2010  
 Fax: 030 251 2012

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Die Aufhebung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. BauGB am ..... durch den Stadtrat beschlossen und am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. Ludwigshafen am Rhein, den ..... Bereich Stadtplanung Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, VSB	<b>PLANUNTERLAGE</b> Die Planunterlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Ludwigshafen am Rhein, den ..... Bereich Stadtplanung Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, VSB	<b>OFFENLAGE</b> Der Bebauungsplan hat gemäß § 3(2) BauGB durch Besetzen des Stadtrats Bau- und Ordnungsbauschluss von ..... als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen. Ludwigshafen am Rhein, den ..... Bereich Stadtplanung Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, VSB
--	---	---

<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) an ..... durch den Stadtrat mit der Begründung beschlossen worden. Ludwigshafen am Rhein, den ..... Bereich Stadtplanung Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, VSB	<b>AUSFERTIGUNG STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN</b> Ludwigshafen am Rhein, den ..... Stadtverwaltungsamt Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, VSB	<b>RECHTSWIRKSAMKEIT</b> Der Bebauungsplan hat gemäß § 3(2) BauGB durch Besetzen des Stadtrats Bau- und Ordnungsbauschluss von ..... als Entwurf mit seiner Begründung, nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen. Ludwigshafen am Rhein, den ..... Bereich Stadtplanung Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, VSB
--	---	---



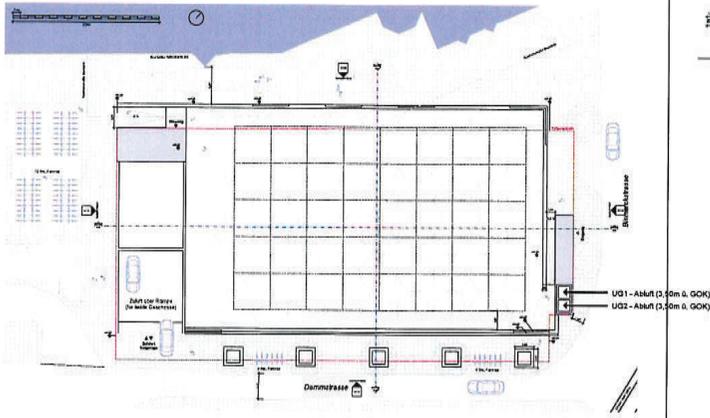
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**648**  
**Hochhaus Berliner Platz**  
 Vorhaben- und Erschließungsplan 2  
 Planblatt 3 von 4  
 Stadtteil Mitte  
 Ortsgemeinschaft Ludwigshafen

**Ludwigshafen Stadt am Rhein**  
 Bereich Stadtplanung

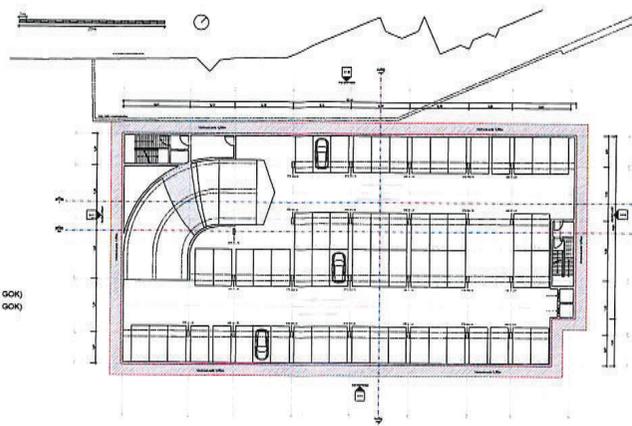
Vorhabenstand Offentlage  
 Planstand 22.11.2019  
 Format 86 x 80 cm

Stadt Ludwigshafen, Plan-Nr. 01007/001

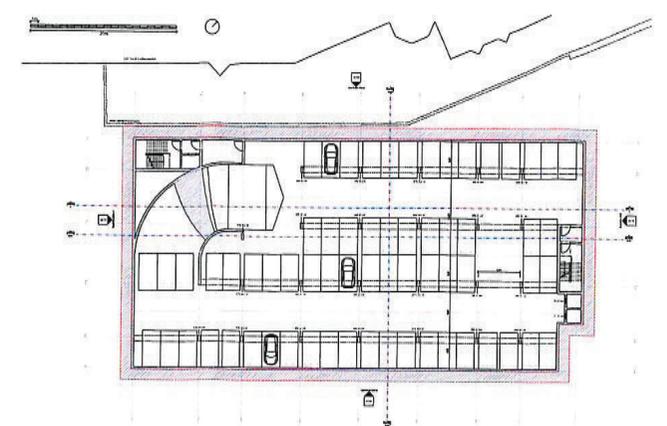
**Anlage 3c**  
Grundriss EG



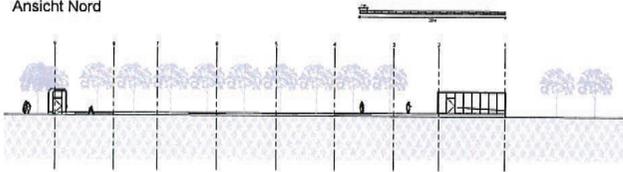
Grundriss UG 01



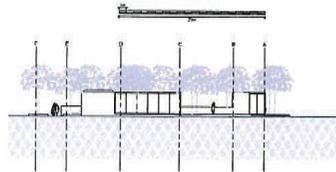
Grundriss UG 02



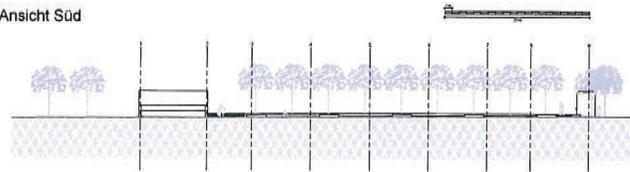
Ansicht Nord



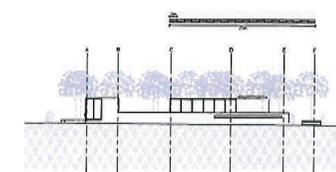
Ansicht Ost



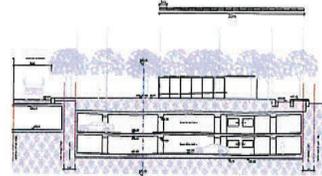
Ansicht Süd



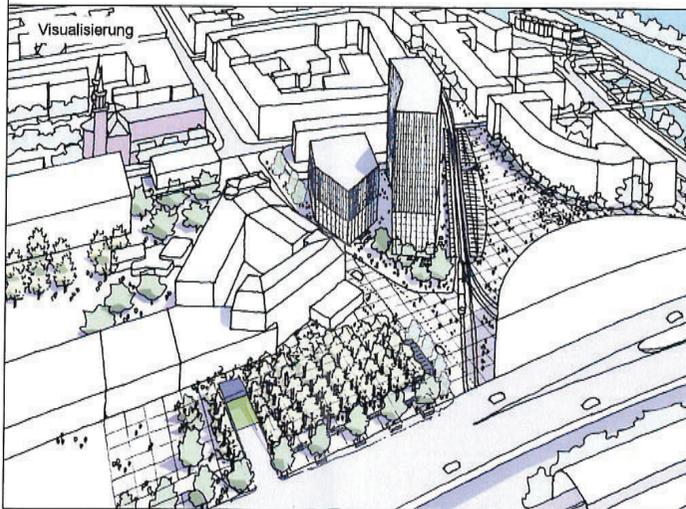
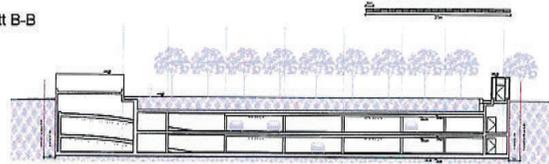
Ansicht West



Schnitt A-A



Schnitt B-B



<p>Vorbereitung: Hochhaus Berliner Platz 22.11.2015 12:11 Uhr 17243 3241</p>		<p>Bruckberg Der Schulhof der VHS ist ein Kultur- und Sportzentrum <b>instara</b> Ingenieur- und Architekturbüro 74 503 4120 74 503 4121</p>	
<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 des BauGB und nach Anhörung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 12 Abs. 2 des BauGB beschlossen worden.</p> <p>Lüdigshafen am Rhein, den ... Besuch: ... Datum: ...</p>	<p><b>PLANUNTERLAGE</b> Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 des BauGB und nach Anhörung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 12 Abs. 2 des BauGB beschlossen worden.</p> <p>Lüdigshafen am Rhein, den ... Besuch: ... Datum: ...</p>	<p><b>OFFENLAGE</b> Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 des BauGB und nach Anhörung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 12 Abs. 2 des BauGB beschlossen worden.</p> <p>Lüdigshafen am Rhein, den ... Besuch: ... Datum: ...</p>	<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 des BauGB und nach Anhörung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 12 Abs. 2 des BauGB beschlossen worden.</p> <p>Lüdigshafen am Rhein, den ... Besuch: ... Datum: ...</p>
<p><b>SÄTUNGSBESCHLUSS</b> Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 des BauGB und nach Anhörung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 12 Abs. 2 des BauGB beschlossen worden.</p> <p>Lüdigshafen am Rhein, den ... Besuch: ... Datum: ...</p>	<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 des BauGB und nach Anhörung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 12 Abs. 2 des BauGB beschlossen worden.</p> <p>Lüdigshafen am Rhein, den ... Besuch: ... Datum: ...</p>	<p><b>OFFENLAGE</b> Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 des BauGB und nach Anhörung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 12 Abs. 2 des BauGB beschlossen worden.</p> <p>Lüdigshafen am Rhein, den ... Besuch: ... Datum: ...</p>	<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 des BauGB und nach Anhörung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 12 Abs. 2 des BauGB beschlossen worden.</p> <p>Lüdigshafen am Rhein, den ... Besuch: ... Datum: ...</p>
<p>Vorbereitender Bebauungsplan <b>648</b> Hochhaus Berliner Platz Vorbereitender Bebauungsplan 3 Planblatt 4 von 4 Stand: Mitte Erstellung: Lüdigshafen</p> <p>Lüdigshafen Stadt am Rhein Besuch: ... Datum: ...</p> <p>Vorbereitender Bebauungsplan Offenlage Stand: 22.11.2015 Format: 84 x 120 cm</p>			



# Anlage 4b\_Grundrisse 1.OG



Grundriss 1.OG\_BT1+2

M:1:200

Legende	
	Betonwand (B1)
	Brickwand (B2)
	Betonwand mit Bewehrung (B3)
	Mauwerk (M1)
	Wand (W)
	Glaswand (W1)
	Tür (T)
	Fenster (F)
	Balkonengeländer (B1)
	Treppengeländer (T1)
	Aufzugsstube (A1)
	Aufzugsschacht (A2)
	Technikraum (T1)
	Technikraum (T2)
	Technikraum (T3)
	Technikraum (T4)
	Technikraum (T5)
	Technikraum (T6)
	Technikraum (T7)
	Technikraum (T8)
	Technikraum (T9)
	Technikraum (T10)
	Technikraum (T11)
	Technikraum (T12)
	Technikraum (T13)
	Technikraum (T14)
	Technikraum (T15)
	Technikraum (T16)
	Technikraum (T17)
	Technikraum (T18)
	Technikraum (T19)
	Technikraum (T20)
	Technikraum (T21)
	Technikraum (T22)
	Technikraum (T23)
	Technikraum (T24)
	Technikraum (T25)
	Technikraum (T26)
	Technikraum (T27)
	Technikraum (T28)
	Technikraum (T29)
	Technikraum (T30)

	BR	Betonwand	BR	Betonwand
	BR	Brickwand	BR	Brickwand
	BR	Betonwand mit Bewehrung	BR	Betonwand mit Bewehrung
	M1	Mauwerk	M1	Mauwerk
	W	Wand	W	Wand
	W1	Glaswand	W1	Glaswand
	T	Tür	T	Tür
	F	Fenster	F	Fenster
	B1	Balkonengeländer	B1	Balkonengeländer
	T1	Treppengeländer	T1	Treppengeländer
	A1	Aufzugsstube	A1	Aufzugsstube
	A2	Aufzugsschacht	A2	Aufzugsschacht
	T1	Technikraum	T1	Technikraum
	T2	Technikraum	T2	Technikraum
	T3	Technikraum	T3	Technikraum
	T4	Technikraum	T4	Technikraum
	T5	Technikraum	T5	Technikraum
	T6	Technikraum	T6	Technikraum
	T7	Technikraum	T7	Technikraum
	T8	Technikraum	T8	Technikraum
	T9	Technikraum	T9	Technikraum
	T10	Technikraum	T10	Technikraum
	T11	Technikraum	T11	Technikraum
	T12	Technikraum	T12	Technikraum
	T13	Technikraum	T13	Technikraum
	T14	Technikraum	T14	Technikraum
	T15	Technikraum	T15	Technikraum
	T16	Technikraum	T16	Technikraum
	T17	Technikraum	T17	Technikraum
	T18	Technikraum	T18	Technikraum
	T19	Technikraum	T19	Technikraum
	T20	Technikraum	T20	Technikraum
	T21	Technikraum	T21	Technikraum
	T22	Technikraum	T22	Technikraum
	T23	Technikraum	T23	Technikraum
	T24	Technikraum	T24	Technikraum
	T25	Technikraum	T25	Technikraum
	T26	Technikraum	T26	Technikraum
	T27	Technikraum	T27	Technikraum
	T28	Technikraum	T28	Technikraum
	T29	Technikraum	T29	Technikraum
	T30	Technikraum	T30	Technikraum

Alle Maße sind vor Ausführung zu prüfen und nach Bedarf zu ändern.  
Die Ausführungsbedingungen sind in Verbindung mit den Zeichnungen der einzelnen Fachpläne und den auf den Plänen als Verweis aufgeführten Details zu prüfen. Unklarheiten sind vor Ausführung mit der offiziellen Bauleitung abzuklären. Die angegebenen Fenster- und Türhöhen geben das Netto-Maß von OK bis bzw. OK bis OK an.

± 0,00 = 95,00m ü. NNH

Änderungen:			
Nr.	Datum	Verändert durch	Bemerkungen

Plandaten:							
Plannummer	Projekt	Interior	Vermerk	Arbeits	Reviz.	Erstellt	Gezeichnet
MLu AR	AR	GP	BT1+2	GR	E1	O1	V00

Projekt: **Metropol, Ludwigshafen**

Ludwigshafens Mitte

Bauherr: **METROPOL**  
 Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG  
 Nebelstraße 20  
 76275 Ettlingen

Planer: **RKW Architektur + URBAN AGENCY**

Terminplan:			
Datum	Vermerk	Datum	Vermerk
20.11.2018		20.11.2018	

Plattendat: Grundriss - BT1+2 - Obergeschoss 1

Plan-Nr.	Projekt	Interior	Vermerk	Arbeits	Reviz.	Erstellt	Gezeichnet
MLu AR	AR	GP	BT1+2	GR	E1	O1	V00

AutoCAD: 2018  
 Datum: 20.11.2018



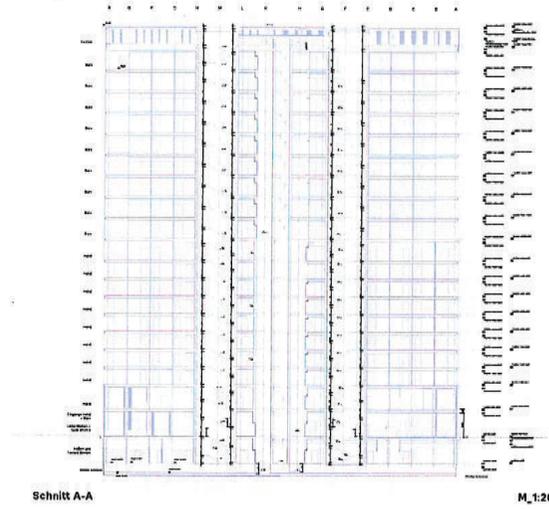






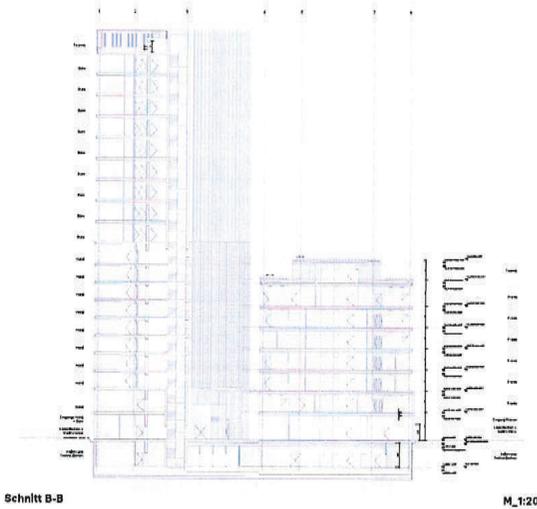


### Anlage 4h\_Ansichten + Schnitte



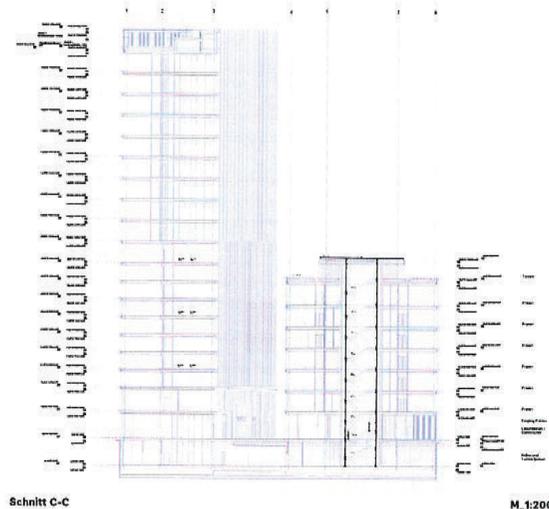
Schnitt A-A

M\_1:200



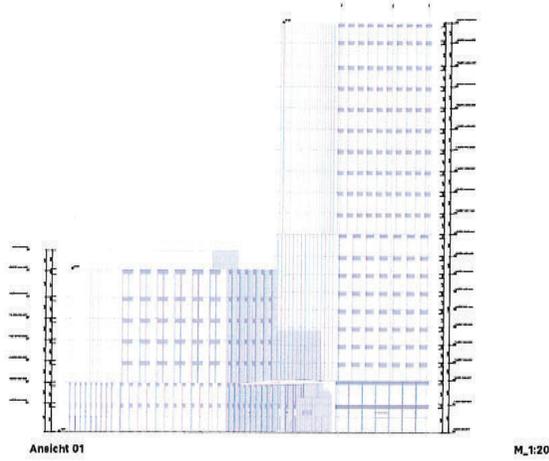
Schnitt B-B

M\_1:200



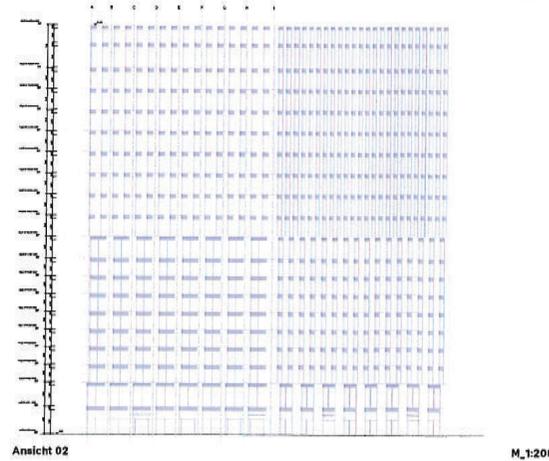
Schnitt C-C

M\_1:200



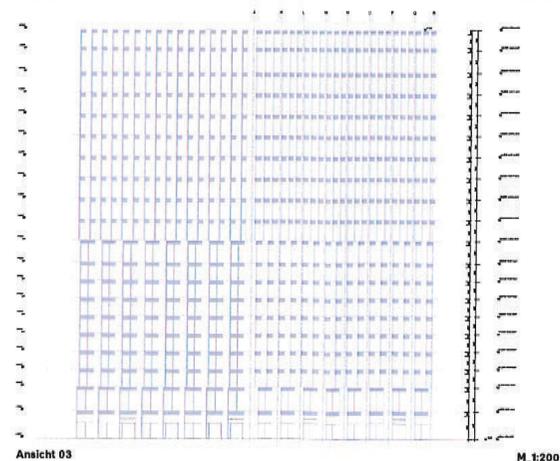
Ansicht 01

M\_1:200



Ansicht 02

M\_1:200



Ansicht 03

M\_1:200

**Legende**

	Beton (C20)		Betonbew. (C20)
	Stahl (S235)		Ziegelmauerwerk
	Ziegelmauerwerk		Wärmedämmung
	Wärmedämmung		Bodenplatte
	Bodenplatte		Dachstuhl
	Dachstuhl		Fenster
	Fenster		Tür
	Tür		Mauerwerk
	Mauerwerk		Bodenplatte
	Bodenplatte		Dachstuhl
	Dachstuhl		Fenster
	Fenster		Tür

Alle Maßstabemäßigkeiten sind mit Ausnahme des Grundrisses im Maßstab 1:200 angegeben. Die auf den Ansichten und den Schnitten gezeigten Details sind die maßstabgerechten Details der Bauteile. Die Maßstäbe sind im Bild angegeben. Die Maßstäbe sind im Bild angegeben.

± 0,00 = 95,00m ü. NNH

Änderungen:									
Nr.	Datum	Ursache	Gezeichnet	Geprüft	Freigegeben	Notwendig	Beibehalten	Abgelehnt	Ursache

**Plandetails:**

Nr.	Bezeichnung	Maßstab	Datum	Gezeichnet	Geprüft	Freigegeben

**Typen:**

Nr.	Bezeichnung	Maßstab	Datum	Gezeichnet	Geprüft	Freigegeben

**Projekt:**  
**METROPOL**  
 Projektentwicklung Lübeck-Strahl GmbH & Co. KG  
 Holtenauer Str. 20  
 24115 Lübeck

**Architekt:**  
**ARRW**  
 Architekturbüro  
 Rüdiger  
 Rüdiger  
 Wittenberg

**Standort:**  
 Lübeck-Strahl GmbH & Co. KG  
 Holtenauer Str. 20  
 24115 Lübeck

Nr.	Bezeichnung	Maßstab	Datum	Gezeichnet	Geprüft	Freigegeben

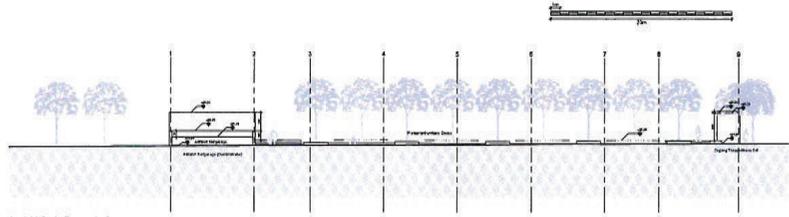
**Archiv:**

Nr.	Bezeichnung	Maßstab	Datum	Gezeichnet	Geprüft	Freigegeben

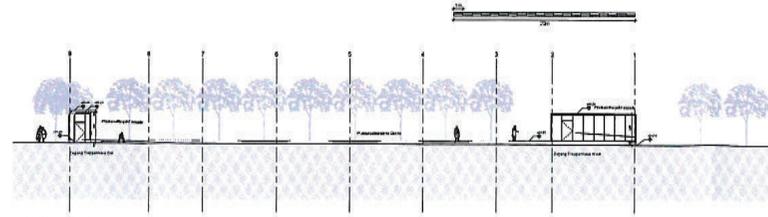




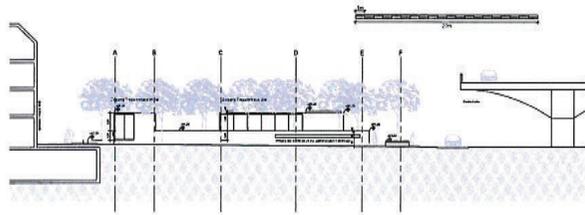
# Anlage 4k\_Tiefgarage Ansichten + Schnitte



Ansicht Süd - Dammerstraße



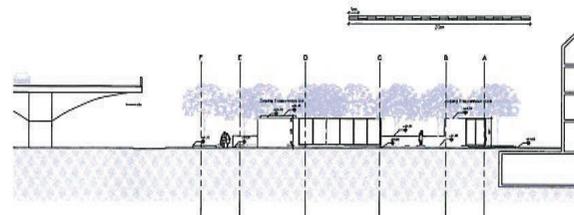
Ansicht Nord - Sparkasse



Ansicht West - Mosch Hochhaus

Ansichten

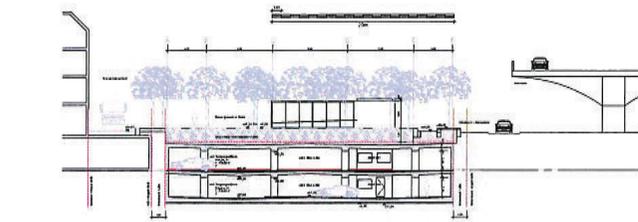
M\_1:200



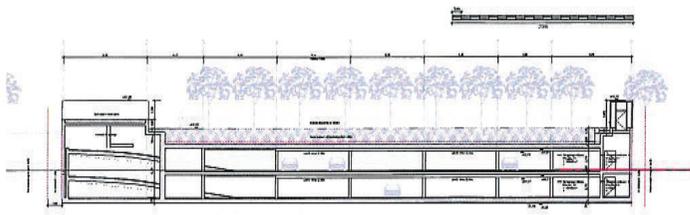
Ansicht Ost - Bismarckstraße

Ansichten

M\_1:200



Schnitt A - A



Schnitt B - B

Schnitte

M\_1:200

## Legende

[Symbol]	Deckel (D)	[Symbol]	Wand (W)	[Symbol]	Baumwerk
[Symbol]	Deckenschwelle (D)	[Symbol]	Fenster (F)	[Symbol]	Insolventer Bauteil
[Symbol]	Fußgänger (F)	[Symbol]	Türschwelle (T)	[Symbol]	Stufen
[Symbol]	Speicherwanne (S)	[Symbol]	Kühler (K)	[Symbol]	Lichtbock
[Symbol]	Gründungsplatte	[Symbol]	Decke (D)	[Symbol]	Abkantung
[Symbol]	OFF	[Symbol]	Plan (P)	[Symbol]	Abkantung
[Symbol]	UPF	[Symbol]	Abkantung	[Symbol]	Abkantung
[Symbol]	UPF	[Symbol]	Abkantung	[Symbol]	Abkantung
[Symbol]	UPF/Abk.	[Symbol]	Abkantung	[Symbol]	Abkantung

Alle Maße sind vor Ausführung fertig und rechnerisch zu prüfen. Die Ausführungszeichnungen sind nur in Verbindung mit den Zeichnungen der einzelnen Fachplaner und den auf den Plänen als Verweis aufgeführten Detailblättern gültig. Unstimmigkeiten sind vor Ausführung mit der örtlichen Bauleitung abzustimmen. Die angegebenen Fundier- und Tüllhöhen geben das Maße Maß von ONHN bzw. ONKF bis UK Ruhelage an.

[Symbol]	OFF	Offener Fußboden	[Symbol]	OF	Offener Fußboden	[Symbol]	OF	Offener Fußboden	[Symbol]	OF	Offener Fußboden
[Symbol]	OFF	Offener Fußboden	[Symbol]	OF	Offener Fußboden	[Symbol]	OF	Offener Fußboden	[Symbol]	OF	Offener Fußboden
[Symbol]	OFF	Offener Fußboden	[Symbol]	OF	Offener Fußboden	[Symbol]	OF	Offener Fußboden	[Symbol]	OF	Offener Fußboden
[Symbol]	OFF	Offener Fußboden	[Symbol]	OF	Offener Fußboden	[Symbol]	OF	Offener Fußboden	[Symbol]	OF	Offener Fußboden
[Symbol]	OFF	Offener Fußboden	[Symbol]	OF	Offener Fußboden	[Symbol]	OF	Offener Fußboden	[Symbol]	OF	Offener Fußboden

± 0,00 = 95,00m ü. NHN

Änderungen:	Nr.	Datum	Begründung	Gezeichnet

### Plandaten:

Planummer	Plan	Verfahren	Planart	Bezeichnung	Blatt	Blattgröße	Blattformat	Blattanzahl	Blattgröße
M. Lu	AR	GP	BT4	AN+SC	01	VOO	00		

**Metropol, Ludwigshafen**  
Ludwigshafens Mitte

**METROPOL**  
Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG  
Nobelstraße 20  
76275 Ettlingen

**Planer**  
RKW Architektur  
**URBAN - AGENCY**

**Projekt**  
25.11.2019  
25.11.2019  
25.11.2019

**Planname**  
Metropol - Tiefgarage - Ansichten + Schnitte

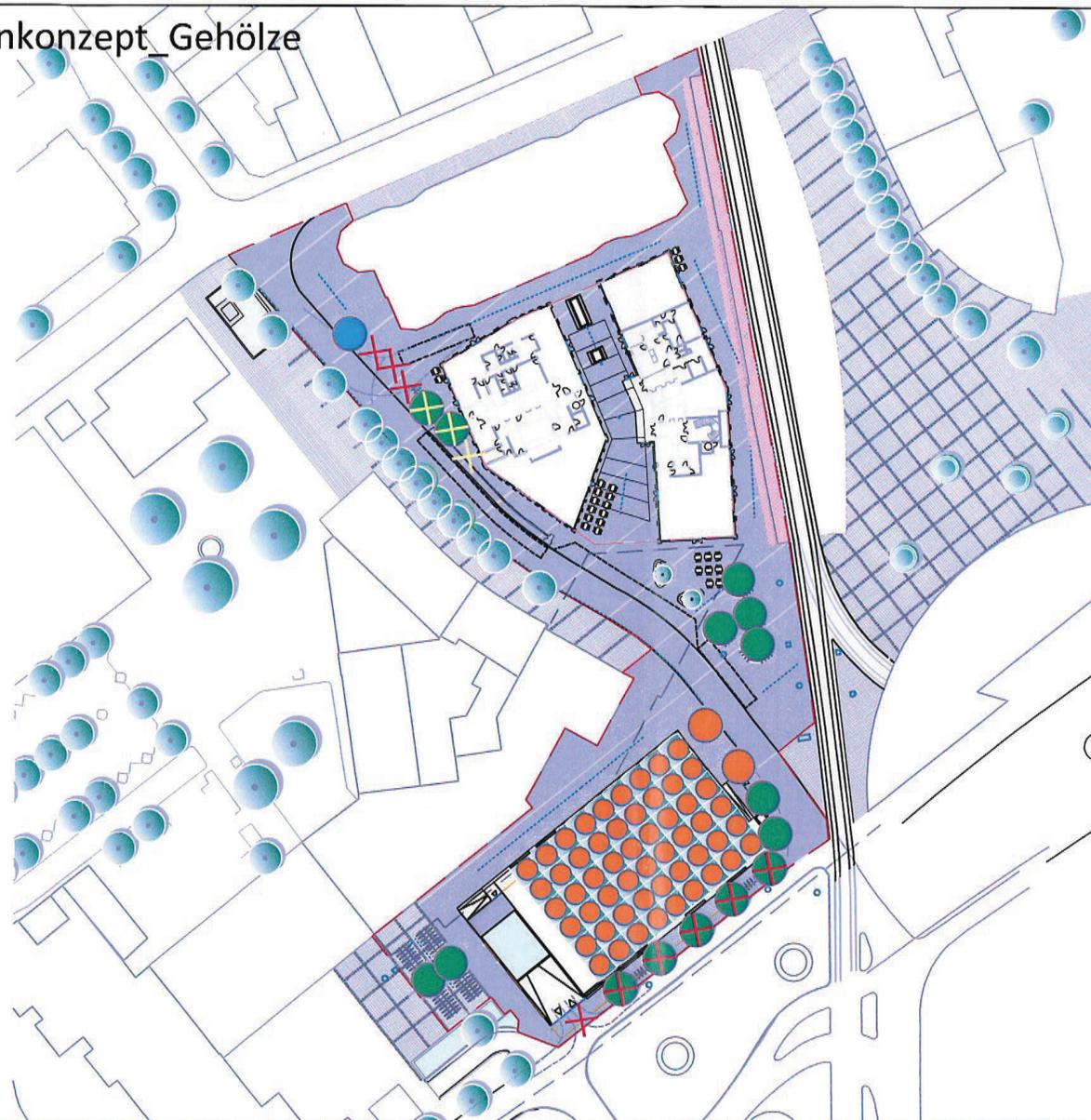
Plannummer	Plan	Verfahren	Planart	Bezeichnung	Blatt	Blattgröße	Blattformat	Blattanzahl	Blattgröße
M. Lu	AR	GP	BT4	AN+SC	01	VOO	00		

Planname	Plan	Verfahren	Planart	Bezeichnung	Blatt	Blattgröße	Blattformat	Blattanzahl	Blattgröße
AR									

Arzt	2543		
Arzt			
Arzt			



# Anlage 5b\_Plankonzept\_Gehölze



## LEGENDE GEHÖLZE

- BESTAND  
Hainbuche, Carpinus betula
- + BESTAND ABGÄNGIG  
Hainbuche, Carpinus betula
- + BESTAND FÄLLUNG  
Platane, Plantanus x hispanica
- GROßBAUMVERPFLANZUNG  
AUFNEHMEN / VERSETZEN  
Platane, Plantanus x hispanica
- NEUPFLANZUNG  
Platane, Plantanus x hispanica  
Gleditschie, Gleditsia triacanthos f. inermis

Planer: Architekt

**RKW  
Architektur**

**URBAN-  
AGENCY**

RKW Architektur +  
Rhode Kellermann  
Wawrowsky GmbH

Büro Düsseldorf  
Tersteegenstraße 30  
40474 Düsseldorf  
T +49 (0)211 4367-0  
info@rkwmail.de  
www.rkw.plus

Projekt:

**Metropol, Ludwigshafen**



Architektur: Urban Agency

Fachplaner:

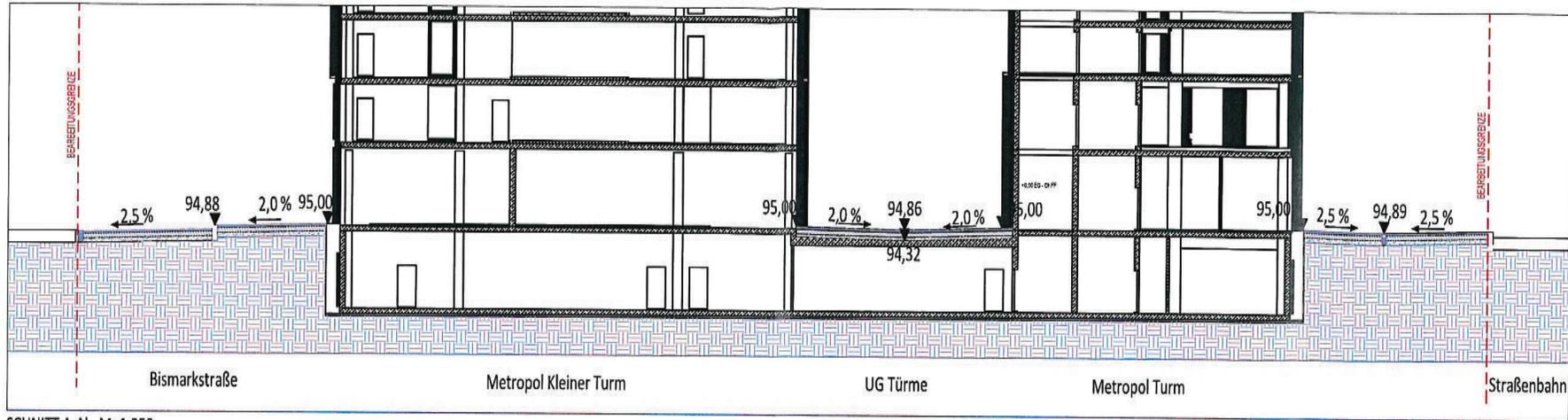
**EU** Elke Ukas Landschaftsarchitekten bdla  
Finterstraße 2 Tel.: 0721 / 8305481  
76137 Karlsruhe Fax.: 0721 / 8305400  
elke-ukas@ukas.de www.ukas.de

Bauherr

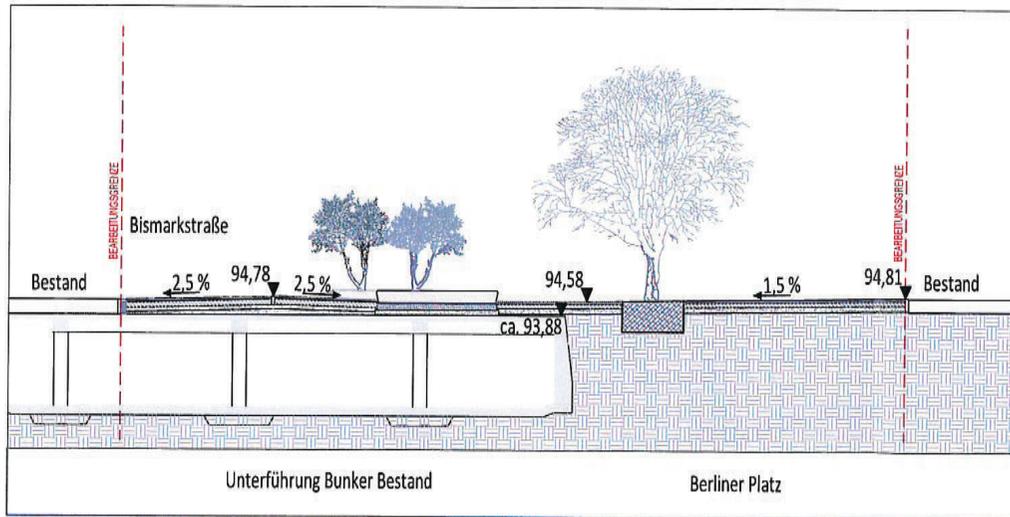
**METROPOL**  
Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG  
Nobelstraße 20  
76275 Ettlingen

Plan-Nummer	Projekt <b>MLu</b>	Verfasser <b>AA</b>	Planstufe <b>DV</b>	Planart <b>LP</b>	Geschoss <b>00</b>	Plannummer <b>003</b>	Status / Index	Mb.-Nr. <b>00</b>
Plandaten	Verfasser <b>AA</b>	Mitarbeiter <b>GO/SLK</b>	erstellt am: <b>16.11.2019</b>	Leistungsphase <b>LPH 3</b>	Werkplanphase		Format <b>A3</b>	Maßstab <b>1:1000</b>
Planinhalt:	<b>PFLANZKONZEPT GEHÖLZE BESTAND / PLANUNG</b>				Freigabe:			
				00/00/19 , Unterschrift <b>TIMONGRUPPE</b>		00/00/19 , Unterschrift Elke Ukas Landschaftsarchitekten bdla		

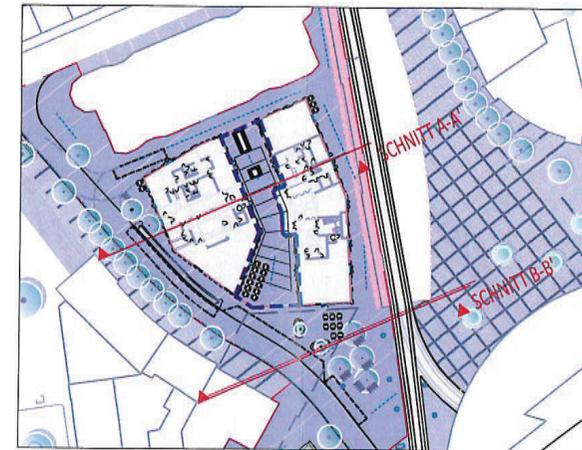
# Anlage 5c\_SchnitteAA\_BB



SCHNITT A-A', M: 1:250



SCHNITT B-B', M: 1:250



LAGEPLAN, M: 1:1500



Planer: Architekt

**RKW  
Architektur**

**URBAN -  
AGENCY**

RKW Architektur +  
Rhode Kellermann  
Wawrowsky GmbH

Büro Düsseldorf  
Tersteegenstraße 30  
40474 Düsseldorf  
T +49 (0)211 4367-0  
info@rkwmail.de  
www.rkw.plus

Projekt:

**Metropol, Ludwigshafen**



Fachplaner:

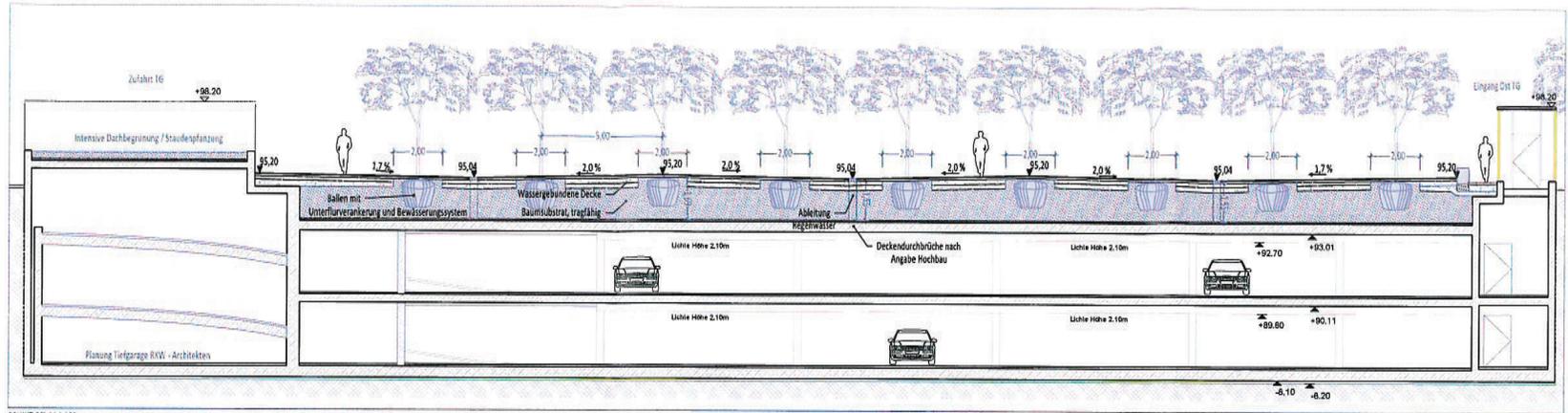
**EU** Elke Ukas Landschaftsarchitekten bdla  
Finterstraße 2 Tel.: 0721 / 8305481  
76137 Karlsruhe Fax.: 0721 / 8305400  
elke-ukas@ukas.de www.ukas.de

Bauherr

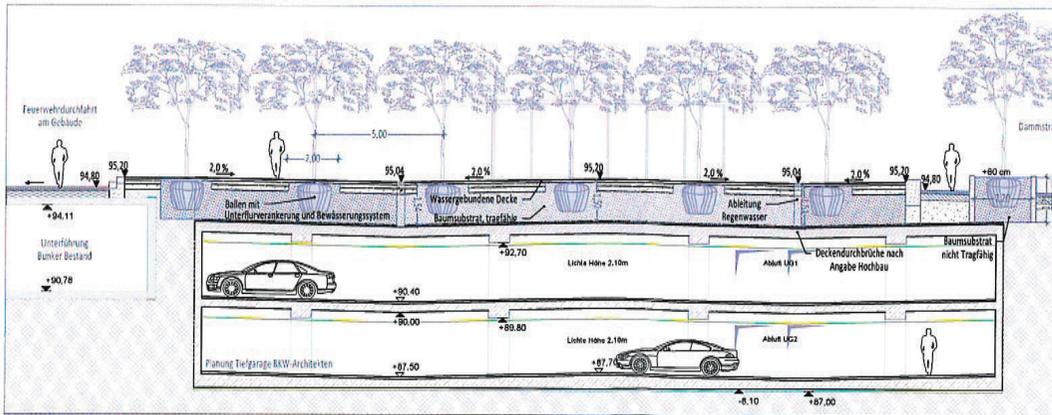
**METROPOL**  
Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG  
Nobelstraße 20  
76275 Ettlingen

Plan-Nummer	Projekt MLu	Verfasser AA	Planstufe DV	Planart SC	Geschoss 00	Plannummer 004	Status / Index	Mb.-Nr. 00
Plandaten	Verfasser AA	Mitarbeiter GO/SLK	erstellt am: 15.11.2019	Leistungsphase LPH 3	Werkplanphase		Format A3	Maßstab 1:250 / 1:1500
Planinhalt:	SCHNITTE AA', BB' BERLINER PLATZ						Freigabe:	
	00/00/19 , Unterschrift TIMONGRUPPE			00/00/19 , Unterschrift Elke Ukas Landschaftsarchitekten bdla				

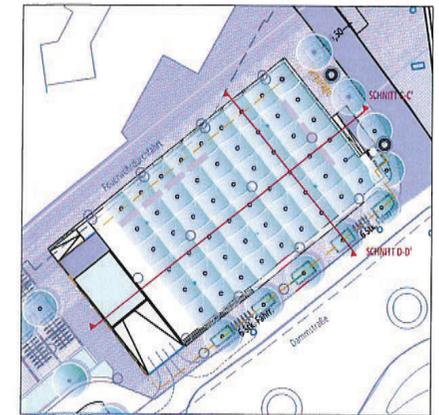
# Anlage 5d\_Schnitte\_CC\_DD



SCHNITT CC, M: 1:100



SCHNITT DD', M: 1:100



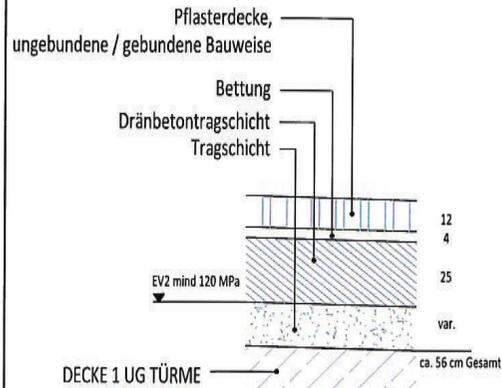
LAGEPLAN, M: 1:500

Planer: Architekt <b>RKW</b> Architektur Architektur	Büro Düsseldorf Tiefenloppstraße 30 40474 Düsseldorf T +49 (0)211 4307-0 info@rwk-arch.de www.rwk-arch.de	Projekt: <b>Metropol, Ludwigshafen</b>	Plan-Nummer M.11	Projekt M.11	Verfasser AA	Planinh. DV	Planst. SC	Geschoss 00	Planummer 006	Stufen / Index A1	M.11 00
Fachplaner: <b>EU</b> Elke Ukas Landschaftsarchitekten bda Finkenstraße 2 76137 Karlsruhe elke-ukas@ukas.de	<b>URBAN - AGENCY</b>	<b>METROPOL</b> Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG Nobelstraße 20 76275 Eittingen	Pflanzdatum Verfasser AA	Mitverf. GOSLK	woB im ZUM.1919	Leistungsphase LPH 3	Werkplanplatz				1987 1989
Planinhalt <b>SCHNITTE CC', DD'</b> TG / PLATANENHAIN							Empfang:				

# Anlage 5e Systemaufbauten Freianlagen

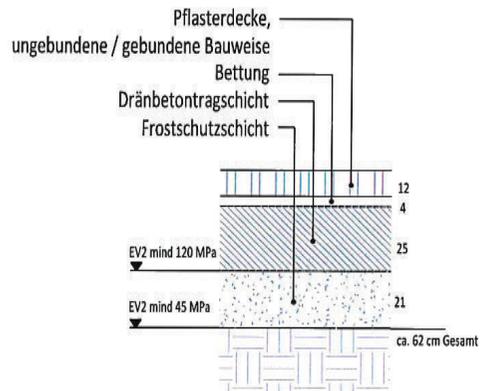
## Aufbau Pflasterdecke Berliner Platz/ zwischen die Türme

Bk 1,8 nach RStO 12  
nach FLL Empfehlung zu Planung und Bau von Verkehrsflächen auf Bauwerken



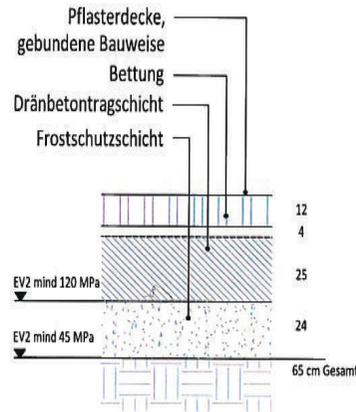
## Aufbau Pflasterdecke Berliner Platz

Bk 1,8 nach RStO 12  
Frostempfindlichkeitsklasse F2 und F3 - Untergrund



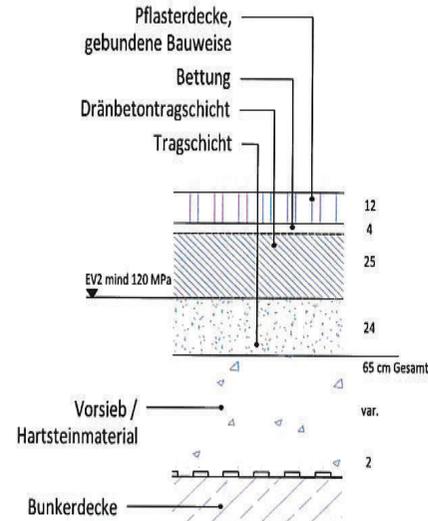
## Aufbau Pflasterdecke Bismarkstraße

Bk 3,2 nach RStO 12  
Frostempfindlichkeitsklasse F2 und F3 - Untergrund



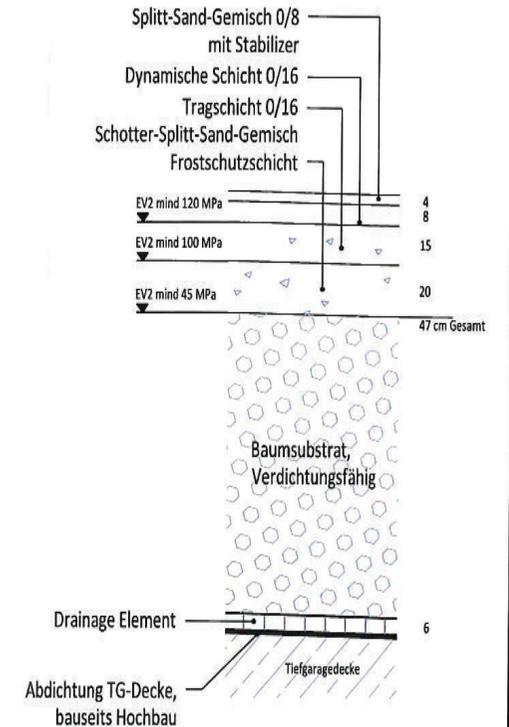
## Aufbau Pflasterdecke auf Bunker / Bismarkstraße

Bk 3,2 nach RStO 12  
Frostempfindlichkeitsklasse F2 und F3 - Untergrund  
nach FLL Empfehlung zu Planung und Bau von Verkehrsflächen auf Bauwerken



## Aufbau Wassergebundene Wegedecke Platanenhain

Bk 0,3 nach RStO 12  
3-schichtig



Planer: Architekt

**RKW**  
Architektur

**URBAN**  
AGENCY

RKW Architektur +  
Rhode Kellermann  
Wawrowsky GmbH

Büro Düsseldorf  
Tersteegenstraße 30  
40474 Düsseldorf  
T +49 (0)211 4367-0  
info@rkwmail.de  
www.rkw.plus

Projekt:

**Metropol, Ludwigshafen**



Fachplaner:

**EU** Elke Ukas Landschaftsarchitekten bda  
Finterstraße 2 Tel.: 0721 / 8305481  
76137 Karlsruhe Fax.: 0721 / 8305400  
elke-ukas@ukas.de www.ukas.de

Bauherr

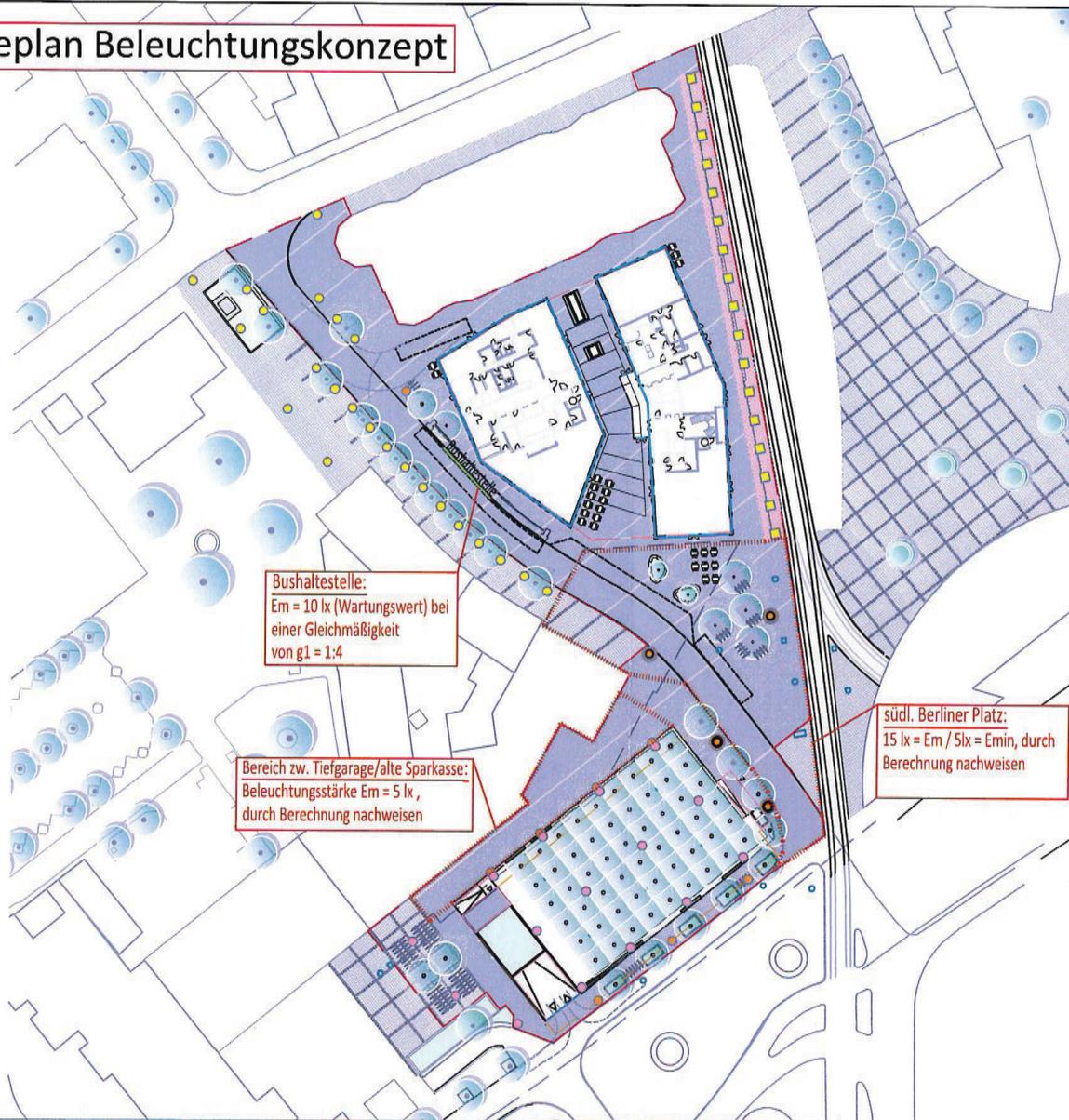
**METROPOL**  
Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG  
Nobelstraße 20  
76275 Ettlingen

Plan-Nummer	Projekt MLu	Verfasser AA	Planstufe DV	Planart DA	Geschoss 00	Plannummer 006	Status / Index	Mb.-Nr. 00
Plandaten	Verfasser AA	Mitarbeiter GO/SLK	erstellt am: 15.11.2019	Leistungsphase LPH 3	Werkplanphase		Format A3	Maßstab 1:20

Planinhalt:	Freigabe:
<b>SYSTEMAUFBAUTEN</b>	00/00/19, Unterschrift TIMONGRUPPE
	00/00/19, Unterschrift Elke Ukas Landschaftsarchitekten bda

20200114-4270-DV-20191115.dwg

# Anlage 5f\_Lageplan Beleuchtungskonzept



## LEGENDE BELEUCHTUNGSKONZEPT

GRENZE BEARBEITUNGSGEBIET

### BESTAND

LEUCHTE "GALAXIE"

LEUCHTEN STRASSENBAHNHALTESTELLE

### PLANUNG

FASSADENBELEUCHTUNG /  
ÖFFENTLICHER RAUM METROPOL

LEUCHTE "GALAXIE", 4,5m-MAST

LEUCHTE AM BERLINER PLATZ, 8,0m-MAST

LEUCHTE PLATANENHAIN

LEUCHTE ALTE SPARKASSE / PLATANENHAIN

BELEUCHTUNG TIEFGARAGE,  
TREPPENHÄUSER / RAMPEN

BELEUCHTUNGSKONZEPT VORBEHALTLICH  
DER LICHTTECHNISCHEN BERECHNUNG UND DER  
ABSTIMMUNG MIT DER STADT LUDWIGSHAFEN.



Planer: Architekt

**RKW**  
Architektur

**URBAN -**  
**AGENCY**

RKW Architektur +  
Rhode Kellermann  
Wawrowsky GmbH

Büro Düsseldorf  
Tersteegenstraße 30  
40474 Düsseldorf  
T +49 (0)211 4367-0  
info@rkwmail.de  
www.rkw.plus

Projekt:

**Metropol, Ludwigshafen**



Plan-Nummer	Projekt MLu	Verfasser AA	Planstufe DV	Planart LP	Geschoss 00	Plannummer 008	Status / Index	Mb.-Nr. 00
Plandaten	Verfasser AA	Mitarbeiter GO/SLK	erstellt am: 22.01.2020	Leistungsphase LPH 3	Werkplanphase		Format A3	Maßstab 1:1000
Planinhalt:	LAGEPLAN / BELEUCHTUNGSKONZEPT			Freigabe:				

Fachplaner:

**EU** Elke Ukas Landschaftsarchitekten bdla  
Finterstraße 2 Tel.: 0721 / 8305481  
76137 Karlsruhe Fax.: 0721 / 8305400  
elke-ukas@ukas.de www.ukas.de

Bauherr

**METROPOL**  
Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG  
Nobelstraße 20  
76275 Ettlingen

00/00/19 , Unterschrift  
TIMONGRUPPE

00/00/19 , Unterschrift  
Elke Ukas  
Landschaftsarchitekten bdla

1 / 7

## Baubeschreibung zum Bauantrag vom 29.11.2019

Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Hotel, Praxen, Büros, und Verkaufssowie Gaststätten aus zwei aufgehenden Gebäudeteilen und einem gemeinsamen Untergeschoss und Vordach



### 1 Bauaufgabe

Das Grundstück befindet sich im Zentrum der Stadt - am Berliner Platz - dem ehemaligen Standort des alten Kaufhofgebäudes (so genannte „Tortenschachtel“).

Der Berliner Platz war seit der Eröffnung des Kaufhofs im Jahr 1960 einer der beiden zentralen Schwerpunkte der Innenstadt. Nach der Eröffnung des Rathauscenters 1979 am Nordrand des Stadtzentrums verlagerte sich der Fokus mehr in den Norden der Innenstadt. Nachdem der Kaufhof bereits an einem zweiten - mittlerweile aufgegebenen - Standort in der Bismarckstraße residiert hatte, wurde die sog. „Tortenschachtel“ (umgangssprachlicher Begriff für das charakteristische Erscheinungsbild des ursprünglichen Kaufhofgebäudes) zunächst als Filiale der Kaufhalle, danach als Karstadt Schnäppchen-Center genutzt. Eine längerfristige und nachhaltige Weiternutzung des Gebäudes war jedoch nicht realisierbar. Daher stellte sich bald die Frage nach einem Nachfolgebau mit mindestens gleicher Nutzfläche. Im Rahmen der übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsziele wurde eine Mischnutzung präferiert, die sowohl Flächen für Gastronomie, Verkauf, Verwaltung, Arztpraxen und ein Hotel vereint, um eine Belebung und Aufwertung des angrenzenden Stadtraums zu realisieren.

### 2 Bauherr

Bauherr des Projekts ist die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG mit Sitz in 76275 Ettlingen, vertreten durch Herrn Stephan Mertens und Herrn Alexander Göggli.

## Baubeschreibung zum Bauantrag vom 29.11.2019

Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Hotel, Praxen, Büros, und Verkaufswaren sowie Gaststätten aus zwei aufgehenden Gebäudeteilen und einem gemeinsamen Untergeschoss und Vordach

### Grundstück

#### Lage

Das zu bebauende Grundstück liegt in 67059 Ludwigshafen.

#### Größe

Das Baugrundstück hat eine Größe von 1.031 m<sup>2</sup>

#### Bestandssituation

Auf dem Grundstück sind derzeit noch Reste eines Tiefbunkers, der zu Lagerzwecken im Zuge des Kaufhausbetriebs genutzt wurde, vorhanden.

Der Tiefbunker erstreckt sich nördlich unter die Bestandsbebauung. Im Süden grenzt an den Tiefbunker ein Untergeschoss an, das an das Untergeschoss des südwestlich gelegenen Sparkassengebäudes angrenzt. Hier waren Anliefer- und Technikflächen der ehemaligen ‚Tortenschachtel‘ angeordnet. Die Anlieferung erfolgte über den Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platz.

Die Verbindung zum Untergeschoss unter dem Sparkassengebäude wird verfüllt und abgemauert. Der Tiefbunker zum Ankerhof wird mit Sägeschnitten getrennt und die Sohle des Bunkers sowie die östlich bestehende Außenwand verbleiben im Erdreich.

Der Berliner Platz stellt das Entree zur Innenstadt des Südens dar. Durch die Nähe zum Rhein, die hohe Frequentierung, seiner Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr, diverse Veranstaltungen, wie Märkte und sehr gute verkehrliche Anbindung, ist der Platz ein zentraler Ort mit hohem Potential im Stadtgefüge.

Aufgrund der Gebäudegeometrie der ‚Tortenschachtel‘ bestand eine Platzsituation ohne formende Platzkanten und ungeklärten Verhältnissen im urbanen Kontext. Mit der neuen Bebauung werden klare Platzkanten geschaffen, sowie vorhandene Linien und Straßenverläufe aufgenommen. Die Platzwirkung ist durch den Entfall der Überbauung der Straßenbahnhaltestelle heller und freundlicher. Der Teil des Platzes, der als Veranstaltungsfläche genutzt wird, ist von den Neuplanungen nicht beeinträchtigt. Mit einem 19-geschossigen Hochpunkt wird ein neues Wahrzeichen für Ludwigshafen geschaffen und stellt in Form starker Zeichenhaftigkeit eine Landmarke mit Fernwirkung und Blick über den Rhein dar.

#### Umgebung

Die angrenzende Bebauung ist weitestgehend 5-geschossig entlang der Bismarckstraße und der westlichen Bebauung des Platzes. Im Süden bildet der Rundbau des Faktorhauses im Norden der Ankerhof mit der Ankerhofpassage den Abschluss des Platzes. Die große Platzfläche ist durch die ÖPNV Haltestelle und eine hohe Frequentierung geprägt. Im Südwesten bindet der Platanenhain stadträumlich an den über die Bismarckstraße erweiterten Berliner Platz an. Der westliche Abschluss dieser Raumfolge wird durch das Mosch-Hochhaus (67m Höhe) gebildet. Weitere Hochpunkte im weiter gefassten Stadtraum, die das Stadtbild prägen sind das Rathaus-Center (72m), die Türme von St. Ludwig sowie das Wohnhochhaus Zollhofstraße (70m) und südlich der Hochstraße das Hochhaus am Ernst-Bloch-Platz. (70m).

Der Entwurf unterscheidet sich wesentlich von dem Vorgängerbau, indem er Platzwände neu definiert und durch seine Höhe von 67 m innerhalb der Innenstadt eine

## Baubeschreibung zum Bauantrag vom 29.11.2019

Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Hotel, Praxen, Büros, und Verkaufswie Gaststätten aus zwei aufgehenden Gebäudeteilen und einem gemeinsamen Untergeschoss und Vordach

neue Landmarke bildet. Mit seiner architektonischen Prägnanz wird das neue „Hochhaus am Berliner Platz“ einen wichtigen städtebaulichen Akzent setzen.

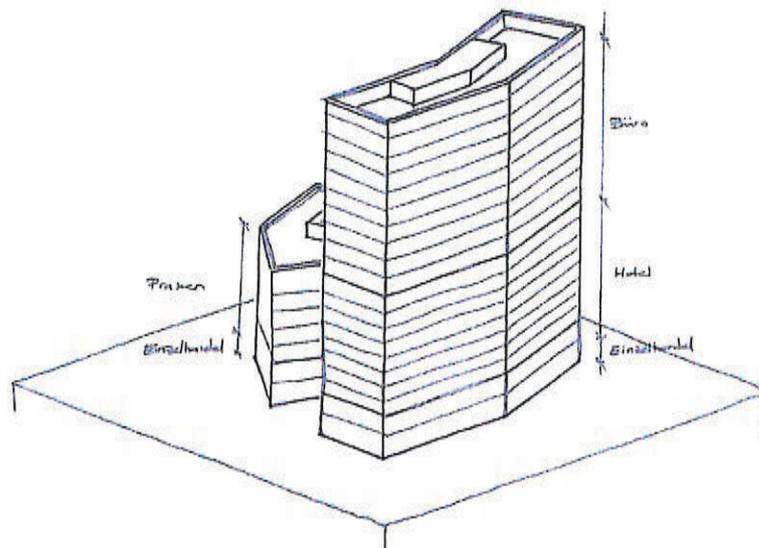
### Rechtsgrundlage

**Bebauungsplan Nr. 648**

**Das zu bebauende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan 648.**

### Nutzungsbeschreibung

Formal gliedert sich das Metropol in zwei Gebäudeteile, einem Hochhaus (67m OK Attika) mit Ausrichtung zum Berliner Platz und einem niedrigeren Gebäude (29m OK Attika) zur Bismarckstraße. In Mitte beider Bauteile ergibt sich eine öffentliche Zone, die einerseits der Zugänglichkeit dient, andererseits zusätzlichen urbanen Raum zur Verfügung stellt. Die Bauteile erheben sich in gleichförmiger Extrusion und erhalten eine vertikale Unterteilung. Das Gebäude gliedert sich analog zur Fasadenteilung in unterschiedliche Nutzungen. Die Erdgeschosse beider Bauteile werden durch Einzelhandel und Gastronomie bestimmt. Das Hochhaus unterteilt sich darüber in Hotel- bzw. Büronutzung. Das niedrigere Gebäude beinhaltet auf fünf Etagen Ärztepraxen unterschiedlicher Disziplinen.



Die geplanten Nutzungen werden den Platz funktional aufwerten, ohne in Konkurrenz zu den etablierten innerstädtischen Nutzungen im Norden der Innenstadt (insbesondere Rathauscenter und Rheingalerie) zu treten. Die Planung betrifft nicht nur das neue Hochhaus, sondern reicht bis zur Stadtparkasse und dem bestehenden Platanenhain, in dessen Bereich Einrichtungen für den ruhenden Verkehr geschaffen werden.

4 / 7

## Baubeschreibung zum Bauantrag vom 29.11.2019

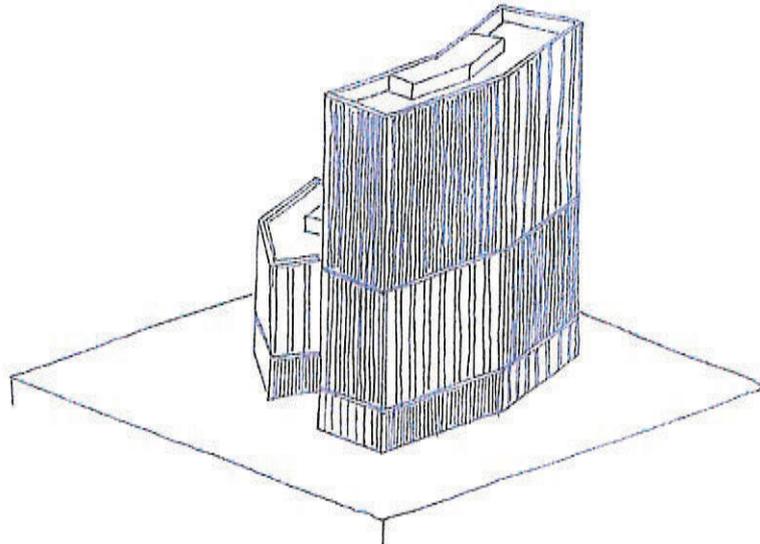
Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Hotel, Praxen, Büros, und Verkaufswie Gaststätten aus zwei aufgehenden Gebäudeteilen und einem gemeinsamen Untergeschoss und Vordach

### Kubatur

Das Hochhaus erhält eine dreiteilige Struktur mit einer überzogenen Paravent-Fassade im Bereich der Dachflächen zur Unterbringung technischer Anlagen. Das niedrigere Gebäude ist zweiteilig segmentiert. Ebenfalls eine zweigeschossige Sockelzone und einem darüber aufgehenden Gebäudeteil von insgesamt fünf Etagen. Durch die Geometrie des Grundstücks bedingt, fügt sich das Gebäude in kristalliner Form in seine Umgebung ein. Die unterschiedlichen Fassadenseiten - horizontal durch die Knicke, vertikal durch die Segmentierung - bilden jeweils eigene Gesichter und werden in der Fassadengestaltung leicht variiert.

### Fassade

Die Fassade besteht aus einer Elementfassadenkonstruktion aus dunklen Fassadenprofilen mit vorgehängten Lisenen aus perforierten weißen Leichtmetall-Paneelen. Die Lisenen haben je nach Fassadenseite eine variierende Breite, wobei niemals zwei benachbarte Fassadenseiten durch Lisenen gleicher Breite definiert werden. Dadurch ergibt sich ein abwechslungsreiches Fassadenbild. Der Fassade unterliegt ein gemeinsames Raster, das die Nutzungen abbildet. Aufgrund der hohen Schallschutzanforderungen an die Fassade, erfolgt die Belüftung der einzelnen Nutzungsbereiche vorwiegend mechanisch. Für den Nutzerkomfort ist im Bereich der Lisenen eine sogenannte Lüftungsklappe vorgesehen.



### Vordach

Zwischen den beiden Baukörpern (BT1 und BT2) wird ein Vordach integriert. Das Vordach bietet einen witterungsgeschützten Zugang zu den einzelnen Baukörpern und betont gleichzeitig die Eingänge gegenüber der regelmäßigen Fassade. Das Vordach besteht aus einer Stahlrahmenkonstruktion mit trapezförmigen Feldern. Die Felder selbst sind mit ETFE-Kissen gefüllt - einer mit Luft gefüllten, mehrlagigen Membran aus Kunststoff.

## Baubeschreibung zum Bauantrag vom 29.11.2019

Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Hotel, Praxen, Büros, und Verkaufswie Gaststätten aus zwei aufgehenden Gebäudeteilen und einem gemeinsamen Untergeschoss und Vordach

Das Vordach spannt auf regelmäßigen Trägern zwischen den beiden Bauteilen und lagert auf hinter den Lisenen der Hauptfassade versteckten Stützen. Damit die die statische Auflagersituation nicht sichtbar und verleiht dem Vordach einen schwebenden Charakter.

Das Vordach selbst, sowie die regelmäßigen Tragelemente sitzen auf Abstand zur Fassade von Bauteil 1, um der Fassadenbefahranlage das Absetzen des Fahrkorbes aus jeder Stellung heraus zu ermöglichen. Zum Bauteil 2 ist dieser Abstand deutlich kleiner, da hier keine Fassadenbefahranlage notwendig ist.

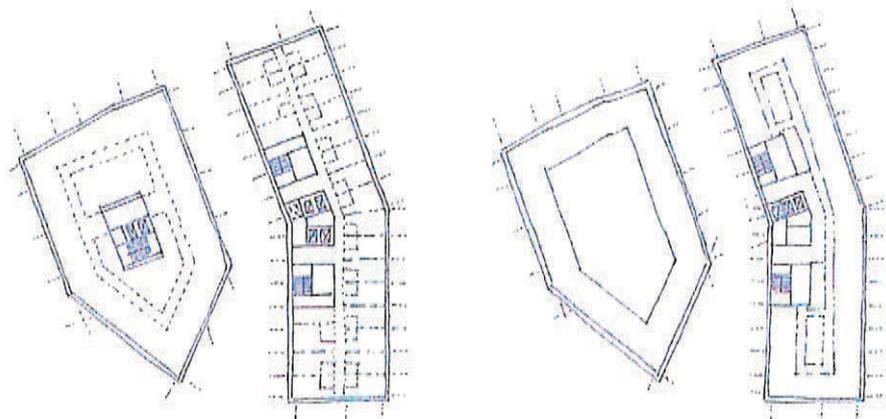
### Grundriss Layout

Auf Grundlage eines gemeinsamen Rastertyps lassen sich die Etagen flexibel bespielen, egal ob Büro oder Hotel. Das Hochhaus wird durch drei Kerne bestimmt. Ein zentraler Kern bestehend aus Aufzügen und zwei seitlichen, außenliegenden Treppenhäusern, die die baulichen Rettungswege des Gebäudes abbilden, sowie Platz für die technische Leitungsführung beinhalten. Das niedrigere Gebäude besitzt ein einzelnes Treppenhaus, ein sogenanntes drückbelüftetes Sicherheitstreppehaus. Aufgrund der größeren Gebäudetiefe bietet sich das Sicherheitstreppehaus optimal an und lässt an den Fassaden viel Platz zur freien Bespielbarkeit.

Um die Kerne herum lassen sich die Grundrisse nach gewissen Regeln frei bespielen. Bürotrennwände/Hotelrennwände können immer auf den Achsen und mittig dazwischen positioniert werden. Das Spiel der Fassade berücksichtigt die Wandstellungen.

Die Büroregeleragen sind auf insgesamt 50 Arbeitsplätze je Geschoss ausgelegt. Die Sanitäreanlagen sind entsprechend bemessen. Auf jeder Büroetage befindet sich eine barrierefreie WC. Das Gebäude ist barrierefrei erschließbar.

Das letzte Aufenthaltsgeschoss des Hochhauses befindet sich unterhalb der 60m Marke. Oberhalb dieser Grenze greifen gesonderte baurechtliche Grundlagen zur Erstellung von Gebäuden. Je nach Nutzung variieren die Geschosshöhen (siehe Planung). Die Büroetagen können in 1-2 getrennte Mietbereiche unterteilt werden.



## Baubeschreibung zum Bauantrag vom 29.11.2019

Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Hotel, Praxen, Büros, und Verkaufssowie Gaststätten aus zwei aufgehenden Gebäudeteilen und einem gemeinsamen Untergeschoss und Vordach

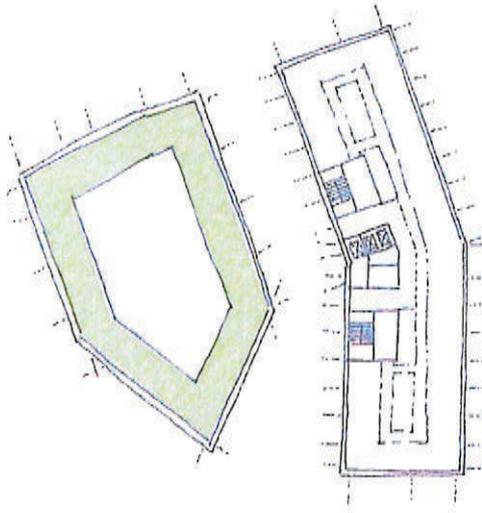
### Konstruktive Struktur

Die konstruktive Struktur des Gebäudes wird aus Stahlbeton errichtet. Die großen, zentral positionierten Kerne steifen das Gebäude aus. Darüber hinaus werden die Geschossdecken über Stahlbetonstützen getragen. Durch den städtischen Kontext wird die Baugrube des eingeschossigen Untergeschosses über einen Verbau gelöst. Die innerstädtische Lage des Projekts, der Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs, sowie erhöhte Fußgängerbewegungen benötigen Raum und lassen eine „normale“ Baugrube nicht zu.

### Dach / Dachaufsichten

Bedingt durch das Hochhaus und auch weiterer höherer Gebäude in der direkten Nachbarschaft, erhält das niedrigere Praxisgebäude ein extensives Gründach im Sinne einer 5. Fassade. Die technischen Anlagen werden durch eine Einhausung sowohl seitlich als auch über Dach gefasst.

Das Hochhaus erhält eine überzogene Paravent-Fassade. Die Regelfassade wird ein weiteres Geschoss über Dach geführt. Dadurch können die technischen Anlagen verdeckt werden. So erstrahlt die Fassade auch über die Grenzen Ludwigshafens hinaus und schafft eine ästhetische Landmarke.



7/7

**Baubeschreibung zum Bauantrag vom 29.11.2019**

Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Hotel, Praxen, Büros, und Verkaufssowie Gaststätten aus zwei aufgehenden Gebäudeteilen und einem gemeinsamen Untergeschoss und Vordach

Düsseldorf, 29.11.2019

29. NOV. 2019

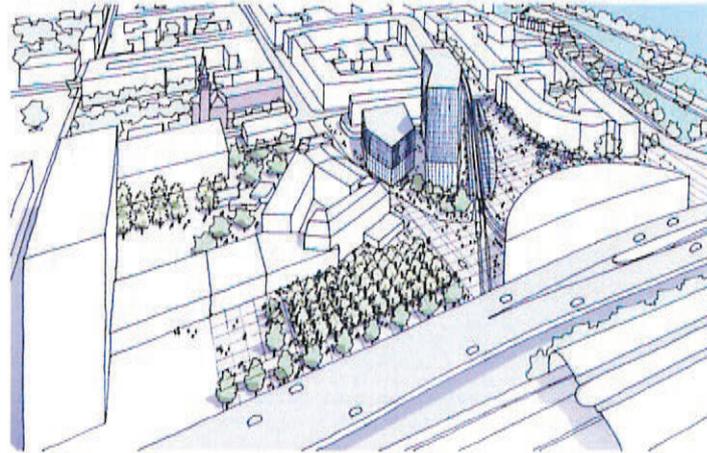


-----  
Entwurfsverfasser

1 / 4

## Baubeschreibung zum Bauantrag vom 29.11.2019

Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage und Wiederherstellung / Umgestaltung des Platanenhains



### 1 Bauaufgabe

Anliegend zum Bauantrag des Projektes Metropol am Berliner Platz wird ein weiterer Bauantrag zur Errichtung einer Tiefgarage eingereicht, der die nachzuweisenden Stellplätze des Metropolis abbildet. Der Bauaufgabe der Tiefgarage ging eine politische, teilweise kontrovers diskutierte Urteilsbildung voraus. Zusammen mit dem unten genannten Bauherren wurden diverse Möglichkeiten erörtert die nachzuweisenden Stellplätze abzubilden. Schlussendlich ist man mit der Stadt zusammen zu dem Ergebnis gekommen, dass der Erhalt des Platanenhains für die Stadt Ludwigshafen unerlässlich ist und der Stadt und ihren Bewohnern nach der Bauaufgabe wieder zur Verfügung steht. Daher ist der Inhalt der Bauaufgabe die Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage und die Wiederherstellung / Umgestaltung des Platanenhains.

### 2 Bauherr

Bauherr des Projekts ist die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG mit Sitz in 76275 Ettlingen, vertreten durch Herrn Stephan Mertens und Herrn Alexander Göggel.

## Baubeschreibung zum Bauantrag vom 29.11.2019

Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage und Wiederherstellung / Umgestaltung des Platanenhains

### Grundstück

#### Lage

Das zu bebauende Grundstück liegt in 67059 Ludwigshafen.

#### Größe

Das Baugrundstück hat eine Größe von 4.075,18 m<sup>2</sup>

### Bestandssituation

Das Grundstück zur Errichtung der Tiefgarage befindet sich süd-westlich des Projekts Metropol auf der Fläche des sogenannten Platanenhains, einer öffentlichen Grünfläche mit insgesamt 54 Platanen. Die Oberfläche des Platzes ist größtenteils unversiegelt. Der Zustand des Platzes wurde im Rahmen der politischen Ausschüsse diskutiert. Die Aufenthaltsqualität ist aktuell verbesserungsbedürftig und soll im Rahmen der Baumaßnahme wieder in einen attraktiven Zustand zurückgeführt werden.

### Umgebung

Auf der westlichen Seite des Grundstücks befindet sich das sogenannte Mosch Hochhaus. Der Zugang der Tiefgarage dieser Wohnhochbebauung grenzt dabei unmittelbar an das zu bebauende Grundstück. Im Norden befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude der Sparkasse. Der Eigentümer befindet sich derzeit in Verhandlung mit dem Auftraggeber über den Verkauf von Gebäude und Grundstück. Im Osten grenzt das Grundstück an die Bismarckstraße und den Berliner Platz. Südlich befindet sich die Dammstraße. Unmittelbar daran grenzt die Hochstraße Süd.

### Maßnahmenablauf

Ziel der Baumaßnahme ist die Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage bei Erhaltung des aktuellen Platanenhains. Dazu werden die Platanen vor Beginn der Baumaßnahme verpflanzt (siehe anliegendes Baumgutachten) und im Anschluss wieder an den Ort zurückverpflanzt.

### Rechtsgrundlage

#### Bebauungsplan Nr. 648

Das zu bebauende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan 648.

### Nutzungsbeschreibung

Die Baumaßnahme umfasst zwei Tiefgaragengeschosse unterhalb des Platanenhains. Die Zufahrt erfolgt über eine Abfahrtsrampe an der Dammstraße. Die Tiefgarage besitzt zwei baulich getrennte, gegenüberliegende Treppenträume. Einer liegt im Bereich des Berliner Platzes, der zweite im hinteren Bereich in Richtung Mosch-Hochhaus. Hier befindet sich außerdem ein Aufzug zur barrierefreien Erschließung des Parkhauses. Insgesamt können in der aktuellen Planung 127 Stellplätze nachgewiesen werden. Die barrierefreien Stellplätze befinden sich in räumlicher Nähe zum Aufzug. Das Parkhaus wird über ein modernes Monitoring System verfügen. Damit wird keine Schranke im klassischen Sinne benötigt. Bei Einfahrt ins Parkhaus wird das Nummernschild fotografiert und die Einfahrtszeit festgehalten. Beim Bezahlen muss dieses am Terminal eingegeben werden. Daten werden nach dem Bezahlen nicht aufgenommen und nicht gespeichert.

### Konstruktion

Die Tiefgarage befindet sich in einem komplexen innerstädtischen Zusammenhang. Durch den Platzmangel wird die Baugrube im Berliner Verbau hergestellt werden.

## Baubeschreibung zum Bauantrag vom 29.11.2019

Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage und Wiederherstellung / Umgestaltung des Platanenhains

Dem Hochwasserstand geschuldet wird die maximale Konstruktionstiefe beschränkt und die Bodenplatte, wie auch die Umfassungswände in einer WU-Konstruktion hergestellt. Diese Untersuchungen finden sich detailliert im Bodengrundgutachten, so wie im statischen Konzept wieder.

### Entwurf

Die gestalterische Aufgabe des Entwurfes ist es einerseits die Bauaufgabe der Tiefgarage umzusetzen und dabei den Platanenhain als ansehnliche öffentliche Grünfläche ins Ludwigshafener Stadtbild zurückzuführen. Die Freiflächen gestalten eine multifunktionale, barrierefrei nutzbare Platzfläche und erschaffen einen Ort des Verweilens und der Interaktion mit höchsten innerstädtischen Qualitäten. Der Platanenhain als solches wird dabei leicht erhöht gegenüber der Umgebung inszeniert und durch einen Sockel mit Sitzstufen gesäumt. Zwei barrierefreie Rampen vermitteln auf dieses Plateau auf einer Höhe von etwa 45cm (siehe Planung). Der Sockel rahmt und unterstreicht den Platz in seiner Bedeutung und schafft gleichzeitig Sitzmöglichkeiten entlang der Ränder.

Die beiden Treppenaufgänge sind im Nordwesten und Osten des Platanenhains verortet, um die beidseitige, fußläufige Erschließung der Tiefgarage zu gewährleisten. Um sich gegenüber dem Platanenhain, der in Ludwigshafen eine tragende Rolle im Stadtbild innehält, zurückzunehmen, sind die Treppenaufgangsbereiche als schlichte, aufgehende Kuben ausgearbeitet. Hierbei erlauben verglaste Elemente einen nahezu ungestörten Blick auf den Platanenhain. Gleichzeitig helfen Sie in den Abendstunden bei der Orientierung, da die abendliche Beleuchtung der Treppenhäuser die Eingangsbereiche sichtbar hervorhebt.

Während der Bauzeit werden die Platanen zwischenverpflanzt und im Nachgang auf dem Tiefgaragendeckel mit einer von der Stadt geforderten Substratschicht von 1,50m zurückverpflanzt. Der optimale Zeitpunkt einer Verpflanzung, die Verweildauer an einem Zwischenstandort, sowie der Zeitpunkt der Rückverpflanzung wurden durch das Büro UKAS Landschaftsarchitekten zusammen mit der Stadt bereits geprüft.

Die 1,50m Substratschicht erfordert ein Aufstocken der Bäume zur Dammstraße in so genannte Pflanztröge.

### Aufbau

Die Tiefgarage wird als Stahlbetonskelettbau ausgebildet. Die Umfassungswände bestehen aus wasserundurchlässigem Beton, ebenso die Bodenplatte. Darüber hinaus spannen Unterzüge über die Längsseite um das enorme Gewicht der Auflast durch die Substratschicht aufzunehmen und in den Untergrund zu leiten. Sowohl die Geschossdecken, als auch die Decke über erstem Untergeschoss werden im Gefälle ausgebildet. So wird zum einen das Oberflächenwasser des Platzes kontrolliert entwässert, zum anderen in die Tiefgarage eingeführtes Schleppwasser kontrolliert abgeführt und der Chlorid-bildung entgegengewirkt.

### Beleuchtung

Lichtstelen inszenieren den Platanenhain außerhalb der Tagesstunden. Darüber hinaus wird der Platz entlang der Straßen durch Beleuchtungen

## Baubeschreibung zum Bauantrag vom 29.11.2019

Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage und Wiederherstellung / Umgestaltung des Platanenhains

aus dem Gestaltungsortiment der Stadt Ludwigshafen ausgeleuchtet.

### Belüftung

Die Belüftung der Tiefgarage erfolgt gemäß Brandschutzkonzept maschinell. Die Zuluft wird über die offene Tiefgaragenrampe über beide Geschosse sichergestellt. Entlang der Bismarckstraße befinden sich innerhalb des Treppenaufgangs zwei Abluftschächte, in denen ein Ventilator die Luft aus den Geschossen befördert. Im unwahrscheinlichen Falle eines Brandes werden diese auch zur Rauchableitung genutzt. Unterhalb der Tiefgaragendecke befinden sich Jet-Ventilatoren, die den Luftstrom in Richtung der Abluftschächte begünstigen.

Weitere und tiefgehendere Informationen dazu finden sich im Brandschutzkonzept wieder.

### Barrierefreiheit

Beide Ebenen lassen sich über einen Aufzug erreichen. Spezielle, breitere Stellplätze befinden sich in räumlicher Nähe zum Aufzug und zum Eingang/Ausgang der Tiefgarage. Das Gestaltungskonzept der Tiefgarage ist hell und freundlich. Die Beschilderung weist innerhalb der Tiefgarage zu den Ausgängen.

Düsseldorf, 29.11.2019

-----  
Entwurfsverfasser

## Metropol Ludwigshafen

---

**Freianlagengestaltung  
zum Durchführungsvertrag  
22.01.2020**



Ludwigshafens Mitte

METROPOL  
Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG  
Nobelstraße 20  
76275 Ettlingen

Bauherr.

Elke Ukas Landschaftsarchitekten bdla  
Finterstraße 2  
76137 Karlsruhe

Entwurfsverfasser.

## Entwurf Freianlagen Metropol

**Abstimmungen zum Entwurf** Der Entwurf Freianlagen Metropol erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen an den Workshopterminen WS-I 15.08.19, WS-II 22.10.19, WS-III 05.11.19, am Termin Beleuchtungskonzept 16.01.2020, sowie in weiteren Abstimmungen per E-Mail.

**Entwurf** Die Freiflächen des Metropolis / Berliner Platzes gestalten eine multifunktionale, barrierefreie genutzte Platzfläche für Aufenthaltsflächen und Wegeverbindungen. Die Gleditschien-Gruppe, Gehölze entlang der Bismarkstraße sowie das Platanenhain schaffen Gehölzstrukturen im innerstädtischen Bereich, deren Aufenthaltsqualität durch Sitzmauern und Bänke ergänzt wird.

Der nördliche Berliner Platz eröffnet umlaufend und zwischen den zwei Türmen „Metropol“ Aufenthalts- und Gastronomieflächen sowie den Anschluss an die östliche Straßenbahnhaltestelle. Die Bismarkstraße quert den Berliner Platz als innerstädtische Verkehrsverbindung für PKWs, den Anlieferverkehr und einer Bushaltestelle.

Den südlichen Berliner Platz prägt das Platanenhain, das leicht erhöht auf der Tiefgaragendecke die Aufenthaltsqualität auf dem Platz wiederbelebt. Umlaufende Sitzmauern und Stufen sowie barrierefreie Rampen erschließen den Platanenhain, der durch eine Staudenbepflanzung ergänzt wird.

Die Planungshöhen der Freianlagen bewegen sich zwischen 94,5 – 95,0 m üNN.

**Flächen** Das Bearbeitungsgebiet gliedert sich in folgende Flächen auf:

Gesamtfläche Freianlagen: 8.504 m<sup>2</sup>

Platzfläche Berliner Platz Nord: 3.884 m<sup>2</sup>

davon Verkehrsfläche: 2.891 m<sup>2</sup>

davon Verkehrsfläche ü.Bunker: 318 m<sup>2</sup>

davon Verkehrsfläche ü.UG: 589 m<sup>2</sup>

davon Hochbeete : 32 m<sup>2</sup>

davon Baumscheiben: 54 m<sup>2</sup>

Bismarkstraße: 1.228 m<sup>2</sup>

davon Verkehrsfläche: 1.050 m<sup>2</sup>

davon Verkehrsfläche ü. Bunker: 178 m<sup>2</sup>

Platzfläche Berliner Platz Süd: 3.392 m<sup>2</sup>

davon Verkehrsfläche: 1.034 m<sup>2</sup>

davon Verkehrsfläche ü. Bunker: 670 m<sup>2</sup>

davon Verkehrsfläche auf TG: 1.486 m<sup>2</sup>

davon Pflanzbeet Stauden auf TG: 103 m<sup>2</sup>

davon Hochbeete Gehölze : 54 m<sup>2</sup>

davon Baumscheiben: 45 m<sup>2</sup>

**Inhalte** Nachfolgende Inhalte definieren den Entwurf Freiflächen. Die Detaillierungen der Aufbauten/Materialien entsprechen dem Protokoll des Workshops III (WS-III 05.11.19) sowie Ergänzungen durch die Stadt Ludwigshafen.

**Pflanzkonzept  
Neuplanung**

- Gehölz- und Staudenpflanzungen Planung: einjährige Fertigstellungspflege, fünfjährige Entwicklungspflege;
- Baumscheiben in Verkehrsflächen, mit Baumssubstrat 16 m<sup>3</sup>;
- 0,3 m Pflanzsubstrat Staudenpflanzung auf Tiefgaragendecke;

Laubbäume

4 Stk. Gleditsia triacanthos f. inermis	dornenlose Gleditschie	StU 40-45, 5xv, mDb
2 Stk. Carpinus betulus	Hainbuche	StU 20-25, 5xv, mDb
9 Stk. Platanus x hispanica	Platane	StU 20-25, 5xv, mDb

Bepflanzung Hochbeete Berliner Platz

2 Stk. Gleditsia triacanthos f. inermis	dornenlose Gleditschie	Mehrstamm, StU 25-35, 200-250 Kronenansatz 5xv, mDb
---	------------------------	--

intensive Staudenbepflanzung, Staudenauswahl (mit Topfballen)

(Decke TG-Garage und Hochbeete/Pflanzinseln Berliner Platz)

Gräser

Calamagrostis x acutiflora	Garten-Reitgras
Molinia caerulea Niedriges Moor	Pfeifengras
Pennisetum orientale Rosa Orient	Lampenputzergras
Stipa tenuissima	Flausch-Federgras

Stauden

Achillea Filipendulina	Hybride Schafgarbe
Echinacea Hybride	Roter Sonnenhut
Echinacea purpurea	Weißer Sonnenhut
Eryngium planum	Hohe Edeldistel
Hemerocallis citrina	Zitronen-Taglilie
Lavandula x intermedia	Provence-Lavendel
Knautia macedonica	Purpur-Witwenblume
Salvia nemorosa 'Caradonna'	Steppen-Salbei

Zwiebeln

Allium caeruleum, Blau	Lauch Zwiebel
Narcissus -Arctic-Gold	Trompeten-Narzisse
Narcissus	Kleinkronige Narzisse

**Pflanzkonzept  
Bestandsge-  
hölze**

- Großbaumverpflanzung 2 Stk. Platanen (Platanus x hispanica) entlang der Bismarkstraße;
- Großbaumverpflanzung 54 Stk. Platanen Platanenhain (Platanus x hispanica);
- fünfjährige Entwicklungspflege der Großbaumverpflanzungen;
- 1,5 m verdichtungsfähiges Baumssubstrat auf Tiefgaragendecke;
- 1,5 m nicht verdichtungsfähiges Baumssubstrat in Hochbeeten Gehölzpflanzung;

Am Vor-Termin, 04.11.2019, Teilnehmer: Frau Volk, Fa. Wichmann ARBOR; Herr Rahmann, Sachverständiger Baumpflege; Frau Orwat, Ukas Landschaftsarchitekten, wurden gemäß dem Baumgutachten „Bäume auf dem Gelände Berliner Platz, Bauvorhaben Tiefgarage, Sachverständiger Rahmann, 20.07.2019, nachfolgende Festlegungen getroffen. Die Prüfung des Zwischenstandortes erfolgt zur Zeit in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen.

Platanenhain Vegetationstechnik:

- 5 Platanen sind bereits abgestorben oder haben eine geringe Vitalität;
- mit geringen Ausfällen am Zwischenstandort ist zu rechnen, da die älteren Bäume zur Zeit problematische Standortbedingungen haben;
- 5-10 Stk. Neupflanzungen Platanen im Platanenhain sind einzukalkulieren;
- Neupflanzungen: Platanen sind jetzt in einer Baumschule zu reservieren, um die Qualität und Pflege zu gewährleisten, Kronenansatz 3,0m, mind. 5xv.;
- Herstellung einer Reha-Zone je Baum (Herstellen eines Wurzelringes, Durchmesser 3,0 m, Pflege und Behandlung der Wurzeln);
- Rückschnitt der Krone auf ca. 5,0- 6,0 m Durchmesser;
- Zwischenstandort: eine lokale Baumschule ist möglich, jedoch kann die Logistik und Pflege der Gehölze ebenso auf „der grünen Wiese“ hergestellt werden;

Platanenhain technische Parameter

- Transportweg Zwischenstandort: nicht die Länge der Strecke ist entscheidend, sondern die „Hindernislage“ (Brücken mit mind. 40 to befahrbar, Hindernisse/lichte Höhen, Leitungen) und der damit verbundene Aufwand (Nachtfahrten; Straßensperrungen, temp. Stilllegung Leitungen); zur Angebotsabgabe wird empfohlen, die Strecke abzufahren;
- Auspflanzen und Transport der Platanen mit Verpflanzmaschine;
- Rückpflanzung mit Kran (Standort Dammstr.) und Einsetzen mit Gurten auf TG-Dach;
- Verankerung mit Unterflurverspannung;
- TG-Dach mit verdichtungsfähigem Pflanzsubstrat gemäß FFL, Bewässerungssystem;
- Standort Bodenstrahler / Verlauf Leitungen außerhalb der Wurzelballen;

Platanenhain vorgesehener ca. Zeitplan

- 12/2019-10/2020 – Herstellung einer Reha-Zone je Baum;
- 10/2020 – Rückschnitt Krone, Ballierung Wurzel und Aufnahme der 50 Stk. Platanen mit Pflanzmaschine;
- 10/2020 – Transport der 50 Stk. Platanen an Zwischenstandort;
- 10/2020-10/2022 – 50 Stk. Platanen an Zwischenstandort mit allen erforderlichen Pflegemaßnahmen;
- 10/2022 – Rückpflanzen 50 Stk. Platanen auf Tiefgaragen-Decke und Neupflanzung der ausgefallenen Platanen
- 10/2022-10/2027 – Entwicklungspflege 54 Stk. Platanen;

**Oberflächen/  
Beläge**

- Verkehrsflächen Berliner Platz: Belastungsklasse BK 1,8
- Verkehrsflächen Berliner Platz/Buswendebereich: Belastungsklasse BK 3,2
- Verkehrsflächen Bismarkstraße: Belastungsklasse BK 3,2;
- Verkehrsflächen Fußweg Dammstraße: Belastungsklasse BK 0,3;
- Verkehrsflächen Platanenhain: Belastungsklasse BK 0,3;

Belag Berliner Platz / Bismarkstraße

- Pflasterbelag Bismarkstr./Berliner Platz auf Drainbetonschicht 25 cm;
- Bismarkstr. gebundene Bauweise;
- Berliner Platz, Entscheidung gebundene/ungebundene Bauweise nach Besichtigung Beispielprojekte und Musterflächen;
- Steinstärke 12 cm mit Verzahnung; Pflastersystem im Buswendebereich durch Ankerschienen oder ähnliche Systeme verstärkt;
- Steinoberfläche: sandgestahlt;
- Pflastermuster: Bänderung mit gemischtem Reihenverband;

- Farbvariante 1 (an Bestand orientiert): Bänderung rötlich, Nr. Jura Kronit 309, Bismarkstr. anthrazit mittel Nr. Acero 738, Berliner Platz anthrazit hell Nr. Argento 737, Steine Kronimus;
- Farbvariante 2 (in Anthrazit-Tönen): Bänderung anthrazit dunkel Nr. Gingen 437, Bismarkstr. anthrazit mittel Nr. Acero 738, Berliner Platz anthrazit hell Nr. Kronit 4, Steine Kronimus;
- Anlage von Musterflächen Fa. Kronimus und Fa. Godelmann auf dem Berliner Platz und Entscheidung über finale Steinauswahl;

#### Wassergebundene Decke Platanenhain

- Deckschicht Körnung 0/8 mit Einbau Stabilizer und dynamischer Schicht;
- Farbe der Deckschicht in Orientierung an der Farbe des Pflasterbelages; Bemusterung des Materials vor Einbau;
- Material wird von lokalem Handel bezogen (möglichst klimaneutral);

#### taktiler Leitsystem Bushaltestelle

- nach Vorgabe der Stadt LU (VRN\_barrierefreie\_haltestellen\_2016, Mail Trojan, 04.11.19) ist das taktile Leitsystem im Entwurf ergänzt;
- nach Festlegung der Farbe Pflasterbelag wird anhand der Leuchtdichtekontraste geprüft, ob die Elemente der Blindenleitplatten in weiß/anthrazit oder als gefräste Platten je nach Oberfläche verwendet werden;

#### **Ausstattung**

- Sitzauflagen auf Mauern/Sitzelementen punktuell; nicht eingelassen; heimisches Holz, kein FSC-Holz;
- Baumschutzrost Typ „Rondello“, Fa. Meierguss, Gusseisen, Farbe DB 703;
- Bank Elancia, Typ „Erfurt“, Fußfarbe DB 701, Länge je Standort 3,00 / 4,50m, Holz Douglasie;
- Poller Typ „Damme“, Firma Humberg, Farbe DB 703;
- Fahrradständer: Flachstahl, DB 703, Breite 1,0 m;
- Abfalleimer Firma Wetz, 60 l, Typ „Rostock“ (der Abfalleimer Firma Wetz, 120 l, Typ „Wiesbaden“ kann ggfl. in Einzelsituationen eingesetzt werden);

#### **Beleuchtungskonzept**

- Fassadenbeleuchtung (zwei Türme): integriert zwischen den Lisenen, LPH ca. 4,5 m, zugleich Ausleuchtung des öffentlichen Raumes, Lichtbild setzt sich im Weißton/Beleuchtungsstärke bewusst von dem Lichtbild Straßenbahnhaltestelle ab;
- Beleuchtung Bushaltestelle Bismarkstr.: mittlere Beleuchtungsstärke Em 10 lx (Wertungswert) bei einer Gleichmäßigkeit von  $g1 = 1:4$ ; weitere Abstimmungen mit der Stadt;
- Fortführung der Beleuchtung Bismarkstr.: mit städt. Modell „Galaxie“, LED-Ausführung, LPH 4,5 m;
- Fortführung der Beleuchtung Dammstr.: mit städt. Modell „Galaxie“, LED-Ausführung, LPH 4,5 m; mittlere Beleuchtungsstärke von 7,5 lx;
- Beleuchtung südl. Berliner Platz: ca. vier Leuchten, LPH ca. 8,0 m, Leuchtentyp frei wählbar, Beleuchtungsstärke 15 lx = Em / 5lx = Emin, ist vor Genehmigung durch die Stadt durch Berechnung nachzuweisen;
- Platanenhain: Inszenierung mit Säulenleuchten, LPH ca. 3,0 m (Höhe der Säulenleuchten bis maximal unter den Kronenansatz), Leuchte erzeugen ein Lichtmuster auf dem Belag Platanenhain, Lichtstärke P 5 (unteres Niveau), Vorschlag Fa. Bega (keine Leuchten Fa. Hess);
- Tiefgarage: Beleuchtung der Treppenhäuser, Fußgängerrampen, TG-Rampe;

- Beleuchtung Bereich zw. Tiefgarage/alte Sparkasse: mit Säulenleuchten Platanenhain, die mit gesonderten Strahlern diesen Zwischenraum im erforderlichen Lichtbild ausleuchten, Beleuchtungsstärke  $E_m = 5 \text{ lx}$ , ist vor Genehmigung durch die Stadt durch Berechnung nachzuweisen;
- Netze Beleuchtung:
  1. Straßenbeleuchtung Bismarkstr./Dammstr., Berliner Platz und Platanenhain (Betrieb und Unterhalt durch Stadt);
  2. Fassadenbeleuchtung zwei Türme Metropol (Betrieb und Unterhalt durch Inhaber Metropol);
  3. Beleuchtung Tiefgarage mit Treppenhäusern, Fußgängerrampen und TG-Rampe (Betrieb und Unterhalt durch Betreiber Parkhaus);
- die Ausleuchtung des öffentlichen Raums muss während der Bauphase jederzeit durch den Bauherrn im ausreichenden Maß (DIN) mittels einer Ersatzbeleuchtung gewährleistet sein (Prüfung vertragliche Festlegungen zur Verkehrssicherungspflicht);
- Beleuchtungskabel sind grundsätzlich im öffentlichen Raum in Leerrohr (Farbe grün) zu verlegen;
- der beauftragte Elektroplaner für den Außenbereich setzt sich zur Abstimmung des Beleuchtungsnetzes und Schaltschränken mit der Stadt frühzeitig in Verbindung;
- zur Dokumentation werden alle Beleuchtungseinrichtung incl. Leerrohrtrassen vom Bauherrn eingemessen und in einem mit der Stadt abgestimmten Datenformat auf Datenträger nach Beendigung der Baumaßnahme der Stadt übergeben;
- alle eingesetzten Materialien (Leuchten, Maste, Fundamente, KÜK, Leerrohre, Kabel usw.) sind mit Datenblättern zu dokumentieren und der Stadt nach Beendigung der Maßnahme zu übergeben;
- die Kosten für den Umbau der Beleuchtung trägt der Bauherr;
- die lichttechnische Berechnung zur Beleuchtungskonzept wird im weiteren Planungsprozess erstellt und mit der Stadt Ludwigshafen abgestimmt;

**Boden/  
Auffüllungen**

- Rückbau Verkehrsflächen Bestand mit Betonschicht Unterbau Berliner Platz;
- Auffüllung vom Unterbau Verkehrsflächen bis zur Decke Unterführung Bunker mit verdichtungsfähigem, unbelastetem Boden-/Schottermaterial;

**Grundwasser**

- gemäß dem B-Plan „Hochhaus Berliner Platz“, Nr. 648, Begründung zur Offenlage, Stand 01.10.2019, beträgt der mittlere Grundwasserstand MGW = 88,53m+NN, der höchste Grundwasserstand HGW= 90,73m+NN,
- somit sind für die Freiflächengestaltung (Planungshöhen zwischen 94,5 -95,0 m üNN) keine Konfliktbereiche zum Grundwasserstand zu erwarten;

**Ableitung Oberflächenwasser**

- Ableitung des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen in das städtische Netz;

**Versorgungsleitungen**

- Leitungscoordination erfolgt im weiteren Planungsprozess;

**Verkehrerschließung/  
Feuerwehr**

- Bismarkstraße: motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Nahverkehr;
- Anlieferzonen: entlang des Ankerhofes und entlang der Bismarkstraße;
- Bushaltestelle: 35,0 m an der Bismarkstraße;
- Feuerwehraufstellfläche: 30,0 x 3,5 m entlang der Bismarkstraße/vor den Türmen Metropol;
- Fahrradstellplätze: nördlicher Berliner Platz: 24 Stk., südlicher Berliner Platz, 84 Stk.,



Contipark Parkgaragen-gesellschaft mbH • Rankestr. 13 • 10789 Berlin

Timon Bauregie GmbH & Co. KG  
Herrn Stephan Mertens  
Nobelstr. 20  
76275 Ettlingen

**Ihr Ansprechpartner:**

Name: Eileen Kästner  
Telefon: 030-250097- 76  
Telefax: 030-250097- 60  
Anschrift: Rankestr.13 • 10789 Berlin  
Unser Zeichen: ekä  
Ihr Zeichen:  
E-Mail: ekaestner@contipark.de

20.03.2020

**Betreff: Projekt Metropol Bebauungsplan Nr. 648 Hochhaus am Berliner Platz“ - Baulasten für Stellplätze**

**Absichtserklärung**

Contipark Parkgaragen-gesellschaft mbH, Rankestraße 13, 10789 Berlin ist prinzipiell bereit für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze des im Betreff genannten Bauvorhabens Baulasten für 185 PKW Stellplätze in ihrer Parkgarage Am Pfalzbau, Wredestrasse 26, 67059 Ludwigshafen, eintragen zu lassen. Voraussetzung dieser Eintragung ist das Zustandekommen einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger des Projektes, Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG, Nobelstr. 20 76275 Ettlingen, zu der die Parteien im Austausch stehen. Diese Vereinbarung muss u. a. eine Ablösesumme für die Stellplatzbaulasten in Höhe von 462.500,00 € (zzgl. Mehrwertsteuer) enthalten und es muss sich aus dieser ergeben, dass mit den Stellplatzbaulasten keine konkreten Nutzungsrechte vergeben werden, d. h. dass die betroffenen Stellplätze weiterhin allein in der Verfügungsgewalt von Contipark liegen und insbesondere nicht reserviert oder ermäßigt / kostenlos zur Verfügung gestellt werden müssen. Ferner muss die Stadt als Eigentümerin des Parkgaragengrundstücks mit der Eintragung der Baulasten einverstanden sein. Dies hat sie dem Vorhabenträger gegenüber bereits erklärt.

**CONTIPARK  
PARKGARAGENGESELLSCHAFT MBH**

ppa. [REDACTED]

[REDACTED]  
i.V. Petra Brüggemann  
Portfolio Management  
Immobilien- und Projektentwicklung

**Contipark Parkgaragen-gesellschaft mit beschränkter Haftung**

Sitz: Berlin – HRB: 3131 B  
UST.-ID.-Nr.: DE 136706419  
Registergericht: AG Charlottenburg  
Geschäftsführer: Michael Kessler, Roland Cracco, Yves De Clercq, Elisabeth Roberti-May

**Contipark International Parking GmbH**

Sitz: Berlin – HRB: 35936 B  
UST.-ID.-Nr.: DE 136706710  
Registergericht: AG Charlottenburg  
Geschäftsführer: Michael Kessler, Elisabeth Roberti-May, Roland Cracco

**Contipark Parkgarage**

Kurhaus Wiesbaden GmbH  
Sitz: Berlin – HRB: 133532 B  
Registergericht: AG Charlottenburg  
Geschäftsführer: Michael Kessler, Roland Cracco

**Contipark Parkgarage**

Marionplatz München GmbH  
Sitz: Berlin – HRB: 138464 B  
Registergericht: AG Charlottenburg  
Geschäftsführer: Michael Kessler, Roland Cracco

## **Vereinbarung über die Bestellung von Baulasten**

Die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG,  
Nobelstraße 20, 76275 Ettlingen

und

die Contipark Parkgaragengesellschaft mbH,  
Rankestraße 13, 10789 Berlin

vereinbaren zum Nachweis der gemäß § 47 Landesbauordnung [???:» bau-  
rechtlich notwendigen 185 Stellplätze für das den Beteiligten inhaltlich be-  
kannte Bauvorhaben

### **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 648 Ludwigshafen am Rhein**

1. Die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Ettlingen benötigt für das von ihr initiierte Bauvorhaben in Ludwigshafen am Rhein, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 648, u.a. einen Stellplatznachweis über 185 Kfz-Stellplätze, die sich in der Tiefgarage neben dem Pfalzbau, (Wredestrasse 26, 67059 Ludwigshafen) befinden.

Eigentümer dieses Grundstücks ist die Stadt Ludwigshafen am Rhein, die Betreiberin der Tiefgarage, die Contipark Parkgaragengesellschaft mbH mit dem Sitz in Berlin, ist Inhaberin eines Erbbaurechts an dem Grundstück.

Der Stellplatznachweis ist durch die Eintragung einer Baulast abzusichern. Der Entwurf der Verpflichtungserklärung zur Bestellung der Baulast ist diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügt.

2. Die Contipark Parkgaragengesellschaft mbH mit dem Sitz in Berlin als Erbbauberechtigte verpflichtet sich gegenüber der Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Ettlingen, zeitlich unbefristet auf ihr Parkhaus Tiefgarage Pfalzbau, Grundstück [???:», eine Baulast für 185 Kfz-Stellplätze Nr. 1 bis Nr. 185 , zu dulden und unverzüglich in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Form eine Verpflichtungs-

erklärung zur Bestellung einer Baulast, deren Inhalt im der Wesentlichen dem der Anlage zu dieser Vereinbarung entsprechen muss, zu unterzeichnen.

Ein darüber hinausgehendes Nutzungsrecht ist damit für die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Ettlingen nicht verbunden.

Diese Stellplätze sind auf den diesem Vertrag beigefügten Plänen in Anlage 2 markiert.

3. Die Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG zahlt für die Überlassung der Baulasten einmalig 2.500,00 € pro Stellplatz zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer an Contipark Parkgaragengesellschaft mbH (Konto bei der [???:», IBAN: [???:»), fällig nach Erteilung der bestandskräftigen Baugenehmigung für das vorgenannte Bauvorhaben.
4. Der Vertrag wird vorbehaltlich der Erteilung der Baugenehmigung für das o. g. Bauvorhaben geschlossen. Sollte die Baugenehmigung nicht erteilt werden, so wird dieser Vertrag nichtig und geleistete Anzahlungen sind unverzüglich zurück zu überweisen.
5. Diese Vereinbarung kann von Contipark Parkgaragengesellschaft mbH nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Voraussetzung hierfür ist die Vorlage eines vom Bauordnungsamt der Stadt Ludwigshafen am Rhein genehmigten Nachweises von einem Stellplatz bzw. des vom Bauordnungsamt der Stadt Ludwigshafen am Rhein genehmigten Nachweises, dass keine Baulasten oder Stellplätze mehr benötigt werden.

Zur Wahrung der Kündigungsfrist genügt die Absendung der Kündigung per Einschreiben.

6. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Ganzen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmungen eine Regelung zu treffen, die dem wirtschaftlich Gewollten möglichst nahe kommt.

Anlage:

Anlage 1: Entwurf Verpflichtungserklärung

Anlage 2: Pläne Tiefgarage am Pfalzbau

Gerichtsstand ist Ludwigshafen am Rhein.

[???:»], den [???:»]

[???:»], den [???:»]

---

Contipark Parkgaragengesellschaft mbH

---

Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen  
GmbH & Co. KG

**Sicherung einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung  
gem. § 86 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**

**Aktenzeichen:**    **xxxx-xx**

**Baulast:**           **Zuordnung von xxx Kfz-Stellplätzen**

**I. Grundstücke**

a) Zu **belastendes** Grundstück:

Gemarkung:        Ludwigshafen  
Flur:                -  
Flurstück:         494/7

Grundbuch von:    Ludwigshafen  
Band:               -  
Blatt:               1565 und 8071

Eigentümer laut beigelegten und glaubhaft gemachten Grundbuchauszügen bzw. ALB vom xx.xx.xxxx:

Stadt Ludwigshafen, vertreten durch den Bereich 2-13 / Immobilienverwaltung

Erbbauberechtigte:

Firma Contipark International Parking GmbH, Rankestraße 13, 10789 Berlin

b) Zu **begünstigendes** Grundstück:

Gemarkung:        Ludwigshafen  
Flur:                -  
Flurstück:         Flst.632/2, 632/3, 632/4, 632/5, 632/6, 632/7, 632/8, 632/9, 632/10, 632/14  
Grundbuch von:    Ludwigshafen  
Band:               -  
Blatt:               1271 und 15437

Eigentümer:

zu 632/2, 632/3, 632/5, 632/6, 632/7, 632/8, 632/9, 632/10, und 632/14)

Stadt Ludwigshafen, vertreten durch den Bereich 2-13 / Immobilienverwaltung

zu 632/4)

Firma Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen, Nobelstraße 20, 76275 Ettlingen

**II. Wir/Ich erkläre/n hiermit**

- a) dass wir/ich Eigentümer des unter I a) genannten Grundstückes sind / bin und weitere Personen keine der Baulast entgegenstehenden dinglichen Rechte an diesem Grundstück haben
- b) unsere/meine unwiderrufliche Verpflichtung, auf diesem Grundstück zugunsten des unter I b) genannten Grundstückes bzw. dessen jeweiliger Eigentümer eine Sicherung folgenden Inhalts durch Baulast zu übernehmen:

Die jeweiligen Eigentümer / Rechtsnachfolger des Grundstückes der Gemarkung Ludwigshafen mit der Flurstück-Nr. 494/7 verpflichten sich, im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Hotel, Praxen, Büros und verkaufs- sowie Gaststätten aus zwei aufgehenden Gebäudeteilen und gemeinsamen Untergeschoß und Vordach“, AZ 2040-19, zugunsten der Grundstücke der Gemarkung Ludwigshafen mit den Flurstück-Nrn. Flst.632/2, 632/3, 632/4, 632/5, 632/6, 632/7, 632/8, 632/9, 632/10, 632/14, 632/2, 632/3, 632/4, 632/5, 632/6, 632/7, 632/8, 632/9, 632/10, 632/11, 632/12 und 632/12, wobei die mit dem Zähler 632 *wobei die mit dem Zähler 632 genannten zwölf Flurstücke bereits per Baulast als Grundstückseinheit zusammengefasst wurden (12 x BL-AZ xxx-xx, BL-Nr. xxxx)*, die notwendigen und dort in der Tiefgarage gelegen insgesamt **185 Kfz.-Stellplätze** für die Dauer der Bebauung zur Verfügung zu stellen und dessen Zuordnung bzw. Nutzung tatsächlich zu gewährleisten. Diese Stellplätze sind auf dem beiliegenden Lageplan mit den Nrn. 1 bis 185, nebst jeweiliger Parkebene, bezeichnet.

(Die durch die Baulast betroffenen Flächen sind im beiliegenden, als zugehörig zu bezeichnenden, beglaubigten katasteramtlichen Lageplan grün schraffiert angelegt)

- c) den Verzicht auf eine den o.a. Verpflichtungen (II b) entgegenstehende weitere Ausnutzung des belasteten Grundstückes und die Duldung der Nutzung gem. d) 1.bb) sowie den Verzicht auf Einreden gegen diese Nutzung in einem Privatrechtsstreit;

Die Inanspruchnahme zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung sowie Ausbaubeiträgen und Beiträgen zur Herstellung von Be- und Entwässerungsanlagen nach dem Kommunalabgabengesetz für Rheinland-Pfalz (KAG) in der derzeit gültigen Fassung **durch die übernommene Baulast** kann von den Eigentümern / Erbbauberechtigten des belasteten Grundstückes nicht verweigert werden kann; es steht diesen frei, sich wegen Erstattung von Teilbeträgen an die Eigentümer / Erbbauberechtigten des begünstigten Grundstückes zu wenden.

Ludwigshafen, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Unterschriften des/der Eigentümer  
(Vor- und Zunamen, ggf. Geburtsname)

- Bei Firmen / Gesellschaften hat sich der Unterschreibende durch eine Vollmacht zu legitimieren (ggf. Handelsregisterauszug vorlegen)
- Eine nicht direkt / persönlich bei der Bauaufsichtsbehörde geleistete Unterschrift ist beglaubigen zu lassen oder durch Beifügung einer Kopie des Personalausweises entsprechend nachzuweisen.

**III. Die/der Eigentümer/Erbbauberechtigte(n) der Grundstücke zu I a) haben/hat sich durch**  
..... ausgewiesen / -sind persönlich bekannt.

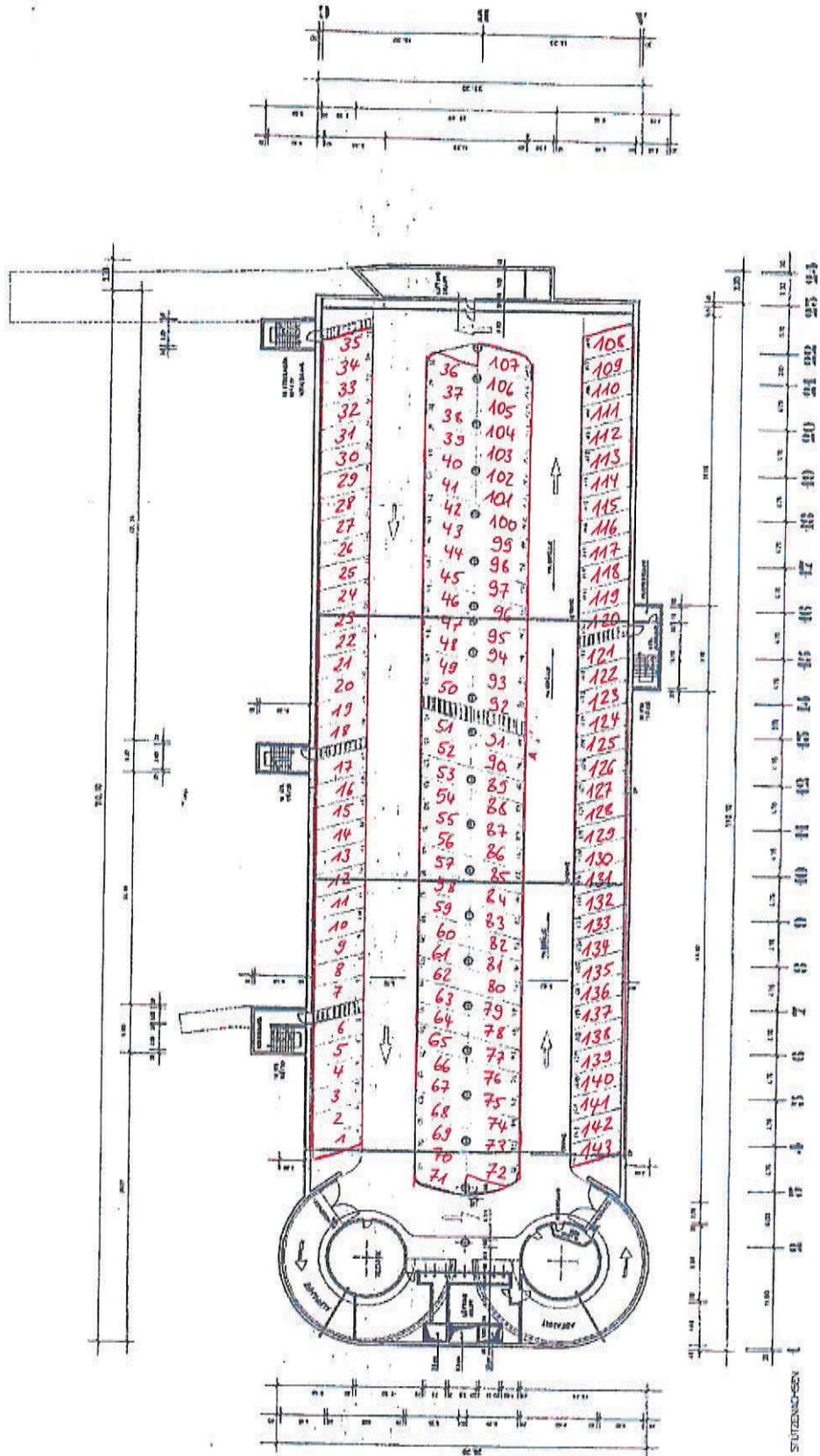
Sie/Er haben/hat die Unterschrift(en) vor dem unterzeichnenden Notar/Beamten der Bauaufsichtsbehörde geleistet/persönlich anerkannt.

Ludwigshafen, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift  
(Eck)



# 1073 Ludwigshafen Theaterplatz 2. Untergeschoss

ALLE TRAGENDEN TEILE NACH STAT. BERECHNUNG !



# Anlage 8

metropol

Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG



metropol Projektentw. Ludwigshafen GmbH & Co. KG  
Nobelstraße 20 • D 76275 Ettlingen

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Bereich Stadtplanung  
Abteilungsleiter städtebauliche Planung Mitte  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen am Rhein

Ihr Zeichen:  
Mail: metropol@timon.de  
Datum: 18. März 2020

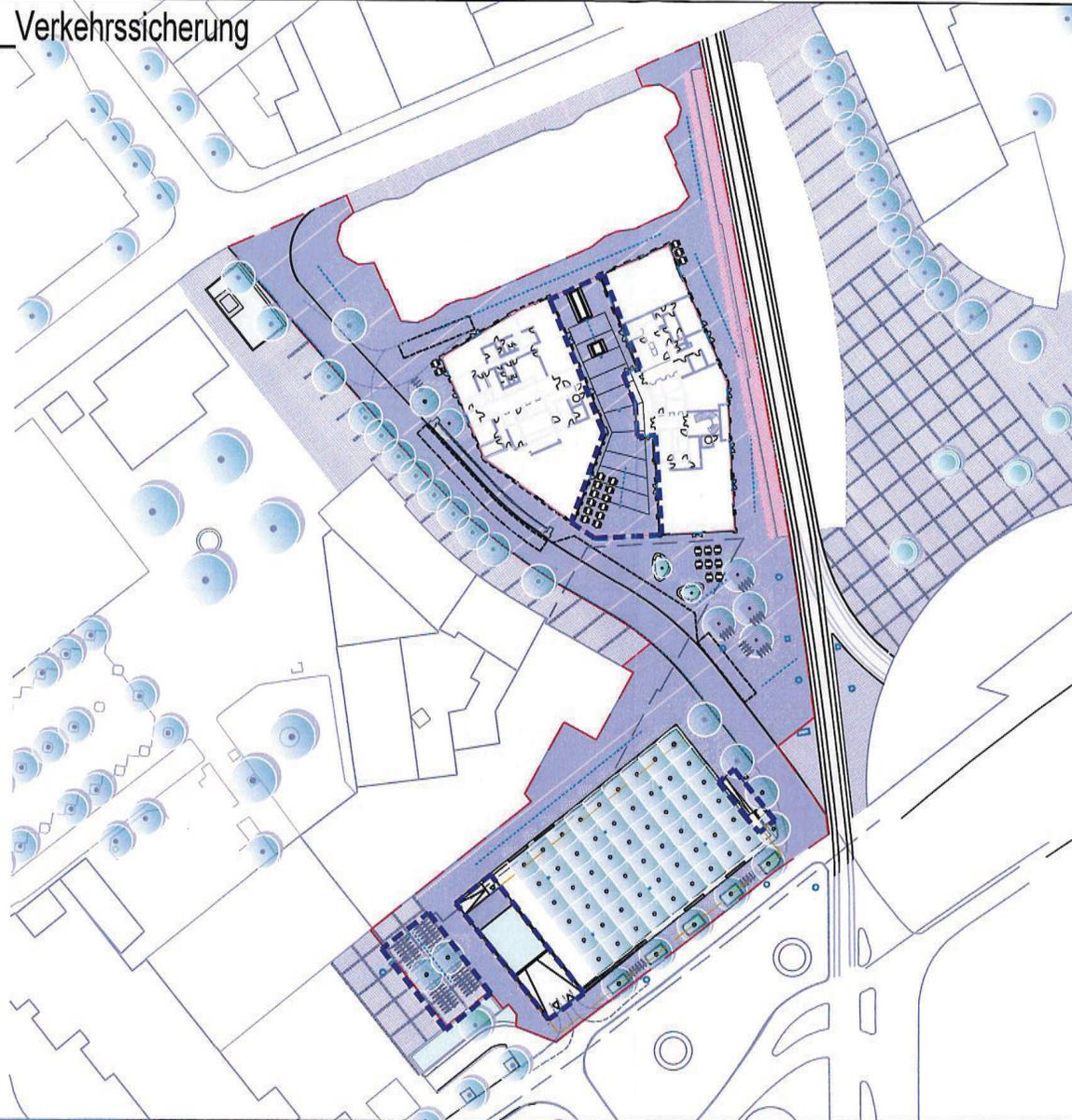
## **Projekt METROPOL – Berliner Platz in Ludwigshafen Anlage 8 Durchführungsvertrag**

Sehr geehrter Herr Trojan,

hiermit bestätigen wir, dass die für den Stadtratsbeschluss vom 10.12.2018 vorgelegten  
Unterlagen weiterhin in vollem Umfang und unverändert gültig sind.

Mit freundlichen Grüßen

# Anlage 9\_Lageplan\_Verkehrssicherung



## LEGENDE FLÄCHEN

-  GRENZE BEARBEITUNGSGEBIET
-  ZUSTÄNDIGKEIT VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT PRIVATER BAUHERR



Planer: Architekt <b>RKW Architektur</b> + <b>URBAN-AGENCY</b> RKW Architektur + Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH Büro Düsseldorf Tersteegenstraße 30 40474 Düsseldorf T +49 (0)211 4367-0 info@rkwmail.de www.rkw.plus		Projekt: <b>Metropol, Ludwigshafen</b> metropol		Plan-Nummer Projekt MLu Verfasser AA Planstufe DV	Planart LP Geschoss 00 Plannummer 007 Status / Index Mb.-Nr. 00	Planinhalt: <b>LAGEPLAN / VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT</b>	Freigabe: 00/00/19 , Unterschrift TIMONGRUPPE
Fachplaner: <b>EU</b> Elke Ukas Landschaftsarchitekten bdla Finterstraße 2 Tel.: 0721 / 8305481 76137 Karlsruhe Fax.: 0721 / 8305400 elke-ukas@ukas.de www.ukas.de		Bauherr <b>METROPOL</b> Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG Nobelstraße 20 76275 Ettlingen		Verfasser AA Mitarbeiter GO/SLK erstellt am: 12.03.2020 Leistungsphase LPH 3	Werkplanphase Format A3 Maßstab 1:1000	00/00/19 , Unterschrift Elke Ukas Landschaftsarchitekten bdla	

# Anlage 10

4-14104H.Be6601

## Vereinbarung

zwischen

Stadt Ludwigshafen am Rhein, vertreten durch die Oberbürgermeisterin, Frau Dr. Eva Lohse, diese vertreten durch den Beigeordneten, Herrn Klaus Dillinger, Rathausplatz 20, 67059 Ludwigshafen,

- Stadt -

und

der Timon Bauregie GmbH & Co. KG, Nobelstraße 20, 76135 Karlsruhe

- Timon Bauregie -

## Vorbemerkungen

Die Timon Bauregie plant auf ihrem Grundstück den Rückbau der „Tortenschachtel“ und den Neubau eines Büro- und Geschäftshauses. Aufgrund des hierfür erforderlichen Baubetriebs, der sich direkt auf den Betrieb der Haltestelle „Berliner-Platz“ auswirkt, ist es erforderlich grundsätzliche Vereinbarungen schriftlich festzuhalten. Darüber hinaus bestehen bauliche Abhängigkeiten zwischen der „Tortenschachtel“ und der Bahnsteigüberdachung, die geregelt werden müssen.

Die Stadt und die Timon Bauregie schließen insofern folgende Vereinbarung:

## Bahnsteigüberdachung

- (1) Die Timon Bauregie wird die Glasscheiben der Überdachung der Haltestelle „Berliner Platz“ auf eigene Kosten abbauen, reinigen und einlagern. Sobald es die Rückbauarbeiten an der Tortenschachtel und der Neubau des Hochhauses zulassen wird die Timon Bauregie nach Rücksprache mit der Stadt die Scheiben wieder montieren.
- (2) Die Timon Bauregie wird die Längs- und Querträger der Überdachung der Haltestelle „Berliner Platz“ auf eigene Kosten abbauen und einlagern. Sobald es die Rückbauarbeiten an der Tortenschachtel und der Neubau des Hochhauses zulassen wird die Timon Bauregie nach Rücksprache mit der Stadt die Längs- und Querträger wieder montieren.
- (3) Die Stützen der Überdachung der Haltestelle „Berliner Platz“ werden nicht verändert und verbleiben über die gesamte Zeit an Ort und Stelle. Die Timon Bauregie wird sicherstellen, dass die Stützen vor Beschädigungen geschützt sind.

- (4) Im Bereich des Nottreppenhauses der „Tortenschachtel“ sind die Scheiben der Überdachung ausgespart. Die Timon Bauregie wird an dieser Stelle auf ihre Kosten Glas-scheiben gleicher Art und Güte anfertigen und einsetzen lassen, so dass nach der Montage der Scheiben und Träger eine geschlossene Überdachung entsteht.
- (5) Die Beleuchtung, die an den Stützen befestigt ist, ist zu demontieren, zwischenzulagern und zusammen mit der restlichen Konstruktion in Abstimmung mit der Stadt wieder zu montieren. Hierfür beauftragt die Timon Regie die TWL.

#### Haftung

- (1) Die Timon Bauregie haftet für entstandene Schäden an den oben aufgeführten Teilen der Bahnsteigüberdachung und ersetzt die Teile, soweit sie aus optischen oder techni-schen Gründen nicht mehr eingebaut werden können.
- (2) Sollten die Stützen beschädigt werden, haftet die Timon Bauregie und ersetzt die Stüt-zen soweit sie aus optischen oder technischen Gründen nicht mehr auf dem Bahnsteig belassen werden können.

#### Bahnsteigausrüstung und Betriebsanlagen der rnv

- (1) Die Timon Bauregie wird über die Bahnsteigausrüstung und die Betriebsanlagen der rnv eine separate Vereinbarung mit der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Möhlstraße 27, 68165 Mannheim schließen.

Ludwigshafen, den

Ludwigshafen, den

Für die Stadt Ludwigshafen:



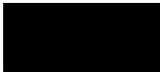
Stadt Ludwigshafen am Rhein, Postfach 21 12 25, 67012 Ludwigshafen

An die

Metropol Projektentwicklung Ludwigshafen  
GmbH & Co. KG  
Herrn Günther Tetzner  
Nobelstr. 20

76275 Ettlingen

Dezernat IV  
Bereich Stadtplanung  
Abteilung städtebauliche Planung Mitte

@ludwigshafen.de

Telefon: 0621 504-  
Servicecenter: 115  
Telefax: 0621 504-  
Ihre Zeichen:  
Ihre Nachricht: 07.08.20  
Unser Zeichen: 4-125;H.T.

Ludwigshafen, 02.09.2020

## 1. Abweichung vom Durchführungsvertrag

Sehr geehrter Herr Tetzner,

anbei übersende ich Ihnen die von mir gegengezeichneten Abweichungsunterlagen.

Bitte nehmen Sie diese zu Ihrem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 "Hochhaus berliner Platz".

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag





**Bankverbindungen:**  
Sparkasse Vorderpfalz  
IBAN: DE45545500100000000166  
BIC: LUHSDE6AXXX

weitere Bankverbindungen auf  
[www.ludwigshafen.de](http://www.ludwigshafen.de)

**Öffnungszeiten:**  
Montag bis Donnerstag: 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
Montag bis Donnerstag: 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr  
Freitag: 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Vorsprache nach Terminvereinbarung erwünscht

**Adresse:**  
Stadtverwaltung  
Ludwigshafen  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen  
Zimmer Nr.: 301  
[www.ludwigshafen.de](http://www.ludwigshafen.de)

Die Pläne wurden mit dem Bereich Stadtplanung abgestimmt.

Diese Bestätigung ersetzt keine Genehmigung nach LBauO.

Datum.....02/09/20

Unterschrift



Seite 1/2

**Bebauungsplan Nr. 648, Hochhaus Berliner Platz  
Durchführungsvertrag in der Fassung vom 27.03.2020  
Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage mit 127 Stellplätzen und  
Wiederherstellung/Umgestaltung Platanenhain**

**Antrag auf Abweichung vom Durchführungsvertrag**

**Antrag auf Abweichung von der im VEP und Durchführungsvertrag  
festgesetzten Baugrenze im westlichen Teil des Platanenhains**

Gegenstand des Antrags auf Abweichung gemäß § 9 des Durchführungsvertrages ist eine oberirdische Überschreitung der planlich festgesetzten Baugrenze um 1,40 m auf eine Gesamtbreite des oberirdischen Baufeldes von 10.80m.

**Begründung:**

Unter Bezug auf § 9 'Abweichungen', Absätze 3 und 4, des Durchführungsvertrages in der Fassung vom 27.03.2020, beurkundet am 20.04.20, kann aus folgenden Gründen unter Einhaltung der dort beschriebenen Prozesse, vom VEP abgewichen werden:

- Änderungen aufgrund von späteren fachbehördlichen Auflagen
- Änderungen der vorliegenden Planunterlagen, die aufgrund von technisch erforderlichen Anordnungen von Fachingenieuren, der Statik bzw. Prüfstatik und/oder eines Brandschutzsachverständigen zwingend erforderlich werden und keine **wesentlichen** Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens haben

Die dem VEP und somit der Genehmigungsplanung vom 29.11.2019 zugrunde liegende Grundrissplanung wurde im Genehmigungsprozess seitens der Feuerwehr Ludwigshafen hinsichtlich der Entfluchtungssituation im 2.UG als nicht genehmigungsfähig eingeschätzt.

In darauf folgenden Abstimmungsgesprächen mit der Feuerwehr wurde unter der Prämisse, die im VEP und somit im Durchführungsvertrag fest gesetzten **äußeren** Baugrenzen nicht zu überschreiten und die Anzahl der fest gesetzten Stellplätze nicht zu unterschreiten, ein Lösungsansatz erarbeitet. Dieser Lösungsansatz beinhaltet die Überschreitung der Baugrenze im Bereich der Tiefgaragenabfahrt um 140cm Richtung Osten, da die Rampe um dieses Maß zur Umsetzung eines erweiterten Treppenraumes für die Reduzierung der Fluchtweglängen im 2.UG nach Osten verschoben werden musste. Die aufgehenden Bauteile Treppenhaus sowie die aus gestalterischen Gründen

geplante Überbauung der Tiefgaragenzufahrt treten somit über die planlich oberirdisch fest gesetzte Baugrenze hinaus.

Eine detaillierte Erläuterung zu den Planungsinhalten und dem Abstimmungsprozess zwischen Brandschutzsachverständigem und Fachbehörde, hier Feuerwehr Ludwigshafen, entnehmen Sie bitte dem beigefügten Schreiben Görtzen & Stolbrink vom 13.07.2020 sowie der Bestätigung dieses Schreibens durch die Feuerwehr Ludwigshafen vom 15.07.2020.

Durch die Überschreitung von 140cm werden die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt, und der geplante Raumeindruck bleibt bestehen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann in Bezug auf § 23 Absatz 2 BauNVO zugelassen werden.

Die laut Bebauungsplan zulässigen Abstandsflächen werden durch die Abweichung nicht überschritten und zu allen Seiten eingehalten.

Nachbarliche Belange werden durch die beantragte Befreiung nicht berührt, da, wie oben beschrieben, davon auszugehen, dass die Befreiung optisch aufgrund der Integration in die Freiflächengestaltung nicht wesentlich in Erscheinung treten wird und daher aufgrund der vorgenannten Kriterien mit den nachbarschaftlichen und öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Sollten sich in der weiteren Bearbeitung Rückfragen ergeben, stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung und verbleiben.

mit freundlichen Grüßen

  
Projektentwicklung  
Görtzen & Stolbrink GmbH & Co. KG  
Hauptstrasse 20  
72775 Ettlingen

Günther Tetzner  
Ettlingen, 05.08.2020

Anlage(2-fach): Plandokument mit geänderter Planung  
Stellungnahme Brandschutzsachverständiger Görtzen & Stolbrink, Stand 13.07.20  
Bestätigung Feuerwehr, Stand 15.07.2020

**Görtzen Stolbrink & Partner** Beratende Ingenieure für Brandschutz  
Talstraße 41, D-47546 Kalkar

RKW  
Architektur +  
z.Hd. [REDACTED]  
Tersteegenstraße 30

40474 Düsseldorf

per E-Mail

Projektnummer	Datum	Ansprechpartner	Telefon
700-14	13.07.2020/KK	[REDACTED]	[REDACTED]

## **Metropol Ludwigshafen – Tiefgarage Fortschreibung Brandschutzplanung mit Auswirkungen auf Grundriss**

Sehr geehrte [REDACTED]

Sie baten mich zur Fortschreibung der Brandschutzplanung im Projekt Metropol, hier: Tiefgarage, gegenüber der Brandschutzplanung zum Stand Bauantrag vom 29.11.2019 Stellung zu nehmen. Dem komme ich mit dem vorliegenden Schreiben gerne nach.

Die Planung der Tiefgarage gegenüber dem Stand des Bauantrages vom 29.11.2019, welcher auch kongruent zum Planstand des Offenlageverfahrens gewesen ist, musste fortgeschrieben werden, da nach Vorprüfung durch die Feuerwehr Änderungen in der Brandschutzplanung erforderlich wurden. Ohne eine Anpassung der Planung war die Tiefgarage aus brandschutztechnischer Sicht nicht genehmigungsfähig. Nachfolgend erläutere ich die Historie der Abstimmungen.

Mit dem Schreiben vom 27.01.2020 durch die Bauaufsicht Ludwigshafen wurde dem Bauherrn das Ergebnis der Beurteilung des Bauvorhabens durch die Feuerwehr mitgeteilt. In dem Schreiben wurden Bedenken gegen einzelne Aspekte der Brandschutzplanung vorgebracht. Diese betrafen u.a. die Brand- und Rauchabschnittsbildung sowie die Rettungswegführung der Tiefgarage (Bauteil 4).

**Görtzen Stolbrink & Partner mbB**  
Beratende Ingenieure für Brandschutz  
Kalkar · Düsseldorf · Bremen · Berlin  
Talstraße 41, D-47546 Kalkar  
Tel. +49 2824 / 96 204-0, Fax. -11  
E-Mail info@goertzen-ingenieure.de

**Partner**  
Dipl.-Ing. Christian Görtzen  
Dipl.-Ing. Marc Stolbrink  
Dipl.-Ing. (FH) Stephan Bargel  
Sitz der Gesellschaft: Kalkar  
Amtsgericht Essen, PR 3190

Die erforderlichen Umplanungen zur Erreichung einer Genehmigungsfähigkeit wurden zunächst intern im Planungsteam und anschließend mit der Feuerwehr Ludwigshafen abgestimmt.

Nach unserer projektinternen Abstimmung haben wir die gemeinsam erarbeiteten Vorschläge zur Fortschreibung der Brandschutzplanung in einer Stellungnahme zusammengefasst und diese mit unserem Schreiben vom 09.04.2020 an die Bauaufsicht sowie die Feuerwehr Ludwigshafen übermittelt.

Mit dem Schreiben wurden u.a. auch bereits überarbeitete Brandschutzpläne der Tiefgarage übermittelt. Die darin enthaltenen Grundrissänderungen gegenüber dem Planungsstand zum Bauantrag haben sich insbesondere aus der erforderlichen Anpassung der Rettungswegführung ergeben. Es wurde, wie durch die Feuerwehr gefordert, dabei eine Reduzierung der Rettungsweglängenüberschreitung erreicht. Weiter wurde der Forderung nachgekommen, die Rettungswege direkt zu notwendigen Treppenträumen und nicht über notwendige Flure zu führen.

Am 28.04.2020 erhielten wir von Herrn Scheidt, Feuerwehr Ludwigshafen, eine Rückmeldung zu unserer Stellungnahme per Mail. Aus dieser ging hervor, dass zu der geänderten Rettungswegführung eine Zustimmung durch die Feuerwehr in Aussicht gestellt werden kann. Am 29.04.2020 hatten wir darüber hinaus eine kurze telefonische Abstimmung mit Herrn Scheidt geführt. In dem Gespräch wurden die Rückmeldungen, welche wir vorab bereits per Email erhalten haben, noch einmal bestätigt.

Die Ergebnisse aus dem Telefonat hatte ich Herrn Surges aus Ihrem Hause per Email vom 30.04.2020 zusammengefasst. Auf dieser Basis wurden durch RKW die Grundrisse für die Tiefgarage weitergeführt und an uns übermittelt, so dass wir auf die von der Feuerwehr geforderte Fortschreibung des Brandchutznachweises erstellen konnten.

Soweit der Hintergrund der Planungsfortschreibung. Ohne die genannten Änderungen in der Brandschutzplanung wäre eine Genehmigungsfähigkeit der Tiefgarage, basierend auf dem Ergebnis der Vorprüfung durch die Feuerwehr, nicht gegeben gewesen.

Mit freundlichen Grüßen

 M.Sc.

[REDACTED]

---

**Von:** [REDACTED] (Görtzen Ingenieure)  
[REDACTED]@goertzen-ingenieure.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 15. Juli 2020 11:01  
**An:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED] | [REDACTED] (Görtzen Ingenieure)  
**Betreff:** Fwd: Antwort: Az.: 4-17102 Metropol Ludwigshafen - hier: Abstimmung  
Fortschreibung Brandschutzplanung Tiefgarage  
**Anlagen:** 700-14\_RKW\_2020\_07\_13.pdf; ATT00001.htm

Sehr geehrte [REDACTED]

anbei die Bestätigung der Feuerwehr über das Schreiben. Ich lasse Ihnen unser Schreiben später noch ohne Vorabzug-Stempel zukommen wenn ich am Rechner sitze.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

**Görtzen Stolbrink & Partner mbB**  
Beratende Ingenieure für Brandschutz  
Ludolfstraße 3  
D-40597 Düsseldorf - Benrath

T +49 211 / 73 77 79 - 24  
F +49 211 / 73 77 79 - 11  
M +49 151 / 231 346 02

[REDACTED]  
[www.goertzen-ingenieure.de](http://www.goertzen-ingenieure.de)

Sitz der Gesellschaft: Kalkar  
Amtsgericht Essen, PR 3190

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

**Von:** "[REDACTED]@ludwigshafen.de" <[REDACTED]@ludwigshafen.de>  
**Datum:** 15. Juli 2020 um 10:44:53 MESZ  
**An:** "[REDACTED] (Görtzen Ingenieure)" <[REDACTED]@goertzen-ingenieure.de>  
**Betreff:** Antwort: Az.: 4-17102 Metropol Ludwigshafen - hier: Abstimmung  
Fortschreibung Brandschutzplanung Tiefgarage

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

ich kann Ihnen die korrekte Wiedergabe der den baulichen Brandschutz betreffenden Punkte in dem von Ihnen gefertigten Schreiben bestätigen.

Viele Grüße,

[REDACTED]  
Dipl.-Ing.(FH) [REDACTED]  
Bereich 1-22 Feuerwehr / Abteilung 1-223 Gefahrenvorbeugung / Abteilungsleiter

Tel: +49 621-504 6140  
Fax: +49 621 504 6143  
Geschäftszimmer: +49 621-504 3037

Email: [REDACTED]@ludwigshafen.de  
Internet: [www.feuerwehr-lu.de](http://www.feuerwehr-lu.de)

Stadt Ludwigshafen / Feuerwehr / Kaiserwörthdamm 1 / 67065 Ludwigshafen am Rhein

Von: "[REDACTED] (Görtzen Ingenieure)" <[REDACTED]@goertzen-ingenieure.de>  
An: "[REDACTED]@ludwigshafen.de" <[REDACTED]@ludwigshafen.de>  
Kopie: "[REDACTED] (Görtzen Ingenieure)" <[REDACTED]@goertzen-ingenieure.de>  
Datum: 13.07.2020 16:41  
Betreff: Az.: 4-17102 Metropol Ludwigshafen - hier: Abstimmung Fortschreibung Brandschutzplanung Tiefgarage

---

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

ich melde mich noch einmal zum Bauvorhaben Metropol am Berliner Platz.

Zunächst eine kurze Rückmeldung über den aktuellen Stand der Bearbeitung: Wir haben die Ergebnisse unserer konstruktiven Abstimmungen in eine fortgeschriebene Version des Brandschutznachweises eingearbeitet. Diese wird nun noch projektintern abgestimmt und wird Ihnen zeitnah zugehen.

Im Auftrag des Bauherrn wurde ich um eine weitere Anfrage an Sie gebeten: Aufgrund Ihrer Rückmeldungen zur Vorprüfung der Tiefgarage hatten wir uns zu den Punkten abgestimmt gegen die Sie Bedenken hervorgebracht haben. Dies betraf insbesondere die Rauchableitung und Rettungswegführung. Daraufhin wurde die Brandschutzplanung fortgeschrieben, was auch in Änderungen im Grundriss resultierte. Aus diesem Grund wurde die Planung der Tiefgarage gegenüber dem Stand zur Offenlage verändert. Diese Veränderungen muss der Bauherr nun gegenüber der Stadt Ludwigshafen begründen.

Ich habe dazu die Hintergründe der Planungsfortschreibung in dem Schreiben im Anhang, welches an die Entwurfsverfasser adressiert ist, zusammengefasst. Es wäre sehr nett, wenn Sie die Punkte in dem Schreiben, die unsere Abstimmungen hinsichtlich der Planungsfortschreibung und der erforderlichen Grundrissänderungen betreffen, bestätigen könnten.

Gerne können wir uns dazu auch telefonisch abstimmen.

Schon vorab vielen Dank!

Zur Beantwortung von Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



**Görtzen Stolbrink & Partner mbB**  
Beratende Ingenieure für Brandschutz  
Ludolfstraße 3  
D-40597 Düsseldorf - Benrath

T +49 211 / 73 77 79 - 24  
F +49 211 / 73 77 79 - 11  
M +49 151 / 231 346 02

@goertzen-ingenieure.de  
[www.goertzen-ingenieure.de](http://www.goertzen-ingenieure.de)

Sitz der Gesellschaft: Kalkar  
Amtsgericht Essen, PR 3190

Plannummer	Projekt	Verfasser	Planstufe	Bauteil	Planart	Geschoss	Plannummer	Status / Index	Mb.-Nr.
	<b>MLu</b>	<b>AR</b>	<b>GP</b>	<b>BT4</b>	<b>GR/AN/SC</b>		<b>01</b>	<b>V00</b>	<b>00</b>

Projekt



Ludwigshafens Mitte

## Metropol, Ludwigshafen

Die Pläne wurden mit dem Bereich Stadtplanung abgestimmt.

Diese Bestätigung ersetzt keine Genehmigung nach LBauO

Datum: 07/08/2020

Unterschrift: [Redacted]



Bauherr

# METROPOL

Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH & Co. KG

Nobelstraße 20  
76275 Ettlingen

Planer

Architekt



RKW Architektur +  
Rhode Kellermann  
Wawrowsky GmbH

Büro Düsseldorf  
Tersteegenstraße 30  
40474 Düsseldorf  
T +49 (0)211 4367-0  
info@rkwmail.de  
www.rkw.plus

Fachplaner

Freigabe Metropol Projektentwicklung

[Redacted]

76275 Ettlingen

04.08.2020, Unterschrift  
TIMONGRUPPE

04.08.2020, Unterschrift  
RKW Architektur +

Datum, Unterschrift  
Firma 3

Datum, Unterschrift  
Firma 4

Planinhalt

Metropol Tiefgarage  
1. Abweichung vom Durchführungsvertrag

Plan-Nummer	Projekt	Verfasser	Planstufe	Bauteil	Planart	Geschoss	Plannummer	Status / Index	Mb.-Nr.
	<b>MLu</b>	<b>AR</b>	<b>GP</b>	<b>BT4</b>	<b>GR/AN/SC</b>		<b>01</b>	<b>V00</b>	<b>00</b>
Plandaten	Verfasser	Mitarbeiter	erstellt am:	Leistungsphase	Werkplanphase	W1	Rohbauphase o. Aussparungen	Format	Maßstab
	AR	RKW	04.08.2020	<b>LPH4</b>		W2	Rohbauphase m. Aussparungen		
						W3	Ausbaurelevant		
Archiv	Projektnummer		Dateiname						
x-Refs	Dateiname								gedruckt am: 04.08.2020

**Bebauungsplan Nr. 648, Hochhaus Berliner Platz**

**Durchführungsvertrag in der Fassung vom 27.03.2020**

**Durchführungsfristen gem. § 4 (2)**

**2. Antrag auf Abweichung vom Durchführungsvertrag**

**Antrag auf Abweichung von den in § 4 (2) des Vertrages genannten Fristen**

Gegenstand des Antrags auf Abweichung gemäß § 9 des Durchführungsvertrages ist eine Änderung der Anforderung aus §4 (2) des Durchführungsvertrages, die Baumaßnahmen 6 Monate nach Eintreten der Bestandskraft der Baugenehmigung zu beginnen. Nach jetzigem Stand hat demnach der Baubeginn bis spätestens 8. Mai 2021 zu erfolgen. Wir beantragen die Verlängerung dieser Frist und damit die Verlängerung aller anschließenden Umsetzungsfristen nach §4 des Durchführungsvertrages um 3 Monate, sodass der späteste Beginn der Baumaßnahmen auf 8. August 2021 verschoben ist.

**Begründung:**

Die Stadt Ludwigshafen interessiert sich für die Ansiedlung von Rathausnutzungen im Projekt Metropol. Um die Anforderungen hierfür genau zu klären und daraus folgende mögliche Änderungen im Projekt zu erwägen, möchte die Stadt mit dem Vorhabenträger in eine zeitlich begrenzte Planungsphase eintreten. Während dieser Zeit sollen keine durch laufende Baumaßnahmen zementierte Fakten geschaffen werden, die die Optionsmöglichkeiten in dem Planungsprozess mit der Stadt einschränken.

Sollten sich in der weiteren Bearbeitung Rückfragen ergeben, stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

**Metropol Projektentwicklung  
Ludwigshafen GmbH & Co. KG**  
  
\_\_\_\_\_  
(Stempel)

Unterschrift

Ettlingen, 26. April 2021