

**TOP 22**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Bau- und Grundstücksausschuss	12.06.2017	öffentlich
Stadtrat	26.06.2017	öffentlich

**Vorlage der Verwaltung**

**Abschluss eines städtebaulichen Vertrages im Baugebiet Rheinufer-Süd für ein Bauvorhaben der BOB. Rheinallee GmbH auf einem städtischen Baugrundstück vor dem Gesundheitszentrum „Lusanum,,**

Vorlage Nr.: 20174291

**A N T R A G**

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat in seiner Sitzung am 26.06.2017 empfehlen, folgendes zu beschließen:

Die Verwaltung wird ermächtigt, einen städtebaulichen Vertrag für ein Bauvorhaben der BOB. Rheinallee GmbH auf einem städtischen Baugrundstück vor dem Gesundheitszentrum „Lusanum“ abzuschließen.

## **Sachdarstellung**

Die BOB. Rheinallee GmbH plant einen Neubau eines Bürogebäudes mit rd. 5.600 qm Nutzfläche inkl. einer Tiefgarage.

Der Käufer möchte so schnell als möglich mit dem Bau des Gebäudes beginnen und plant eine Fertigstellung in 2019. Der RSE-Beirat stimmte aus mehreren Entwürfen die Architektur mit dem Architekten ab. Parallel zum städtebaulichen Vertrag wird ein Grundstückskaufvertrag abgeschlossen.

Ausgangspunkt dieses Vertrages ist die Absicht der Stadt Ludwigshafen, das Entwicklungsgebiet Rheinufer Süd einer qualitätsvollen und attraktiven Bebauung zuzuführen. In diesem Kontext ist das Projekt des Bauherren zu bewerten, in welchem er von der Stadt das Grundstück mit der Flurstücknummer 4626 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurstücknummer 4630 erwerben will. Wegen der funktionalen, städtebaulichen und architektonischen Vorbildfunktion für den Gesamtbereich Rheinufer Süd ist der hohe Qualitätsanspruch im Interesse der Bauherren und deren Vermarktungsziele für alle Investoren verbindlich. Zur Sicherung der Durchführung der Vorhaben mit den entsprechenden Qualitäten wird dieser Vertrag geschlossen.

Grundlage des Vertrages ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 503c "Rheinallee".

Die Planungen werden mit der Stadt Ludwigshafen einvernehmlich abgestimmt und umfassen das eigentliche Bürogebäude, die innere Erschließung und die Außenanlagen.

Die Regelungen des Vertrages werden sich an den bisherigen städtebaulichen Verträgen im Gebiet Rheinufer-Süd orientieren.

### **Im Wesentlichen wird vereinbart:**

Der Bauherr wird sich verpflichten, noch in diesem Jahr einen mit der Stadt abgestimmten Bauantrag zu stellen, nach Baugenehmigung innerhalb von drei Monaten mit dem Vorhaben zu beginnen und innerhalb von zwei Jahren das Investitionsvorhaben fertigzustellen. Die Stadt wird den Bauherrn dabei z.B. mit weiteren öffentlich-rechtlichen Vorhaben unterstützen, wenn diese notwendig werden.

Abweichungen von der Planung bedürfen der Absprache und Zustimmung der Stadt, Änderungen im Innenbereich sind davon ausgenommen. Sollte der Bauherr das Bauvorhaben

nicht wie im Bauantrag bzw. in der Baugenehmigung beschrieben ausführen oder die o.g. Fristen nicht einhalten, dann ist je Verstoß eine Vertragsstrafe in Höhe bis maximal 100.000 Euro fällig. Die Abweichungen beziehen sich insbesondere auf

- die Stellplätze und Tiefgaragenzufahrt
- Größe, Höhe und Gliederung des Gebäudes
- Gestaltung der Fassade wie Material, Gliederung und Farbe

Diese Vertragsstrafe ist auch bei Verstoß einer ungerechtfertigten Weitergabe an einen Rechtsnachfolger fällig. Der Stadtvorstand entscheidet im Einzelfall über die Höhe der Vertragsstrafe. Mit den Abweichungen zur Bauausführung und den daraus resultierenden Vertragsstrafen werden detaillierte Regelungen für den Bauablauf, technische Notwendigkeiten und der gegenseitigen Abstimmung vereinbart.

Der Bauherr trägt die Kosten der Durchführung des Vertrages insbesondere der Hochbaumaßnahme, Erschließung, Gutachten usw.

Der Bauherr verpflichtet sich die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger weiterzugeben. Darüber hinaus wird eine Zustimmungsregelung seitens der Stadt vereinbart.

### **Begründung:**

Mit zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages kann die BOB. Rheinallee GmbH ein neues Bürogebäude mit rd. 5.600 qm Nutzfläche für mindestens 275 Arbeitsplätze bauen. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt inkl. Grundstück 19 Mio. Euro. Das städtebauliche Konzept und die Architektur des Bürogebäudes ergänzt hervorragend die weitere Entwicklung des Rheinufer-Süd.

Bei BOB handelt es sich um ein von der Firma BOB AG aus Aachen entwickeltes Gesamtsystem aus bauphysikalischen Eigenschaften, technischer Gebäudeausrüstung und einem Regelalgorithmus, durch das die ökologische Nachhaltigkeit für das Bürogebäude optimiert wird.

**Anlage:**  
Lageplan  
Ansichten