

Stephan Mertens - TIMON

Von: Frank.Hoffelder@ludwigshafen.de
Gesendet: Dienstag, 3. März 2020 15:03
An: Stephan Mertens - TIMON
Cc: Sibylle.Schade@ludwigshafen.de; Simon.Bluemer@ludwigshafen.de; uta.rohrbacher-becker@ludwigshafen.de; Juergen.Fouquet@ludwigshafen.de; Juergen.Trojan@ludwigshafen.de
Betreff: Antwort: Re: Metropol, Stellplatzbaulasten - Formalien
Anlagen: 2020 03 03_1073_Ludwigshafen Theaterplatz_Grundriss .pdf

Sehr geehrter Herr Mertens,

wie vorbesprochen, anbei der von mir erbetene und heute von Contipark übersandte Plan mit den für die Fa. Timon einzutragenden 185 Stellplätzen für eine vorgesehene und notwendige Baulasteneintragung für das Bauvorhaben "Metropol".

Gleichzeitig bestätige ich Ihnen hiermit nochmal, dass die Stadt als Erbbaurechtsausgeberin des Parkhaus am Theaterplatz an Contipark der späteren formellen Eintragung einer Baulast zu den von Ihnen mit Ihrem Mail vom 21.01.2020, 9:56 Uhr an Frau Schade und Frau Kästner übermittelten Kompensationsvorschlag i.H.v. 2.500 Euro pro Stellplatz an jede Partei (Stadt und Contipark) zustimmen wird.

Die mir vorliegenden Fl.Nrn. des betreffenden Parkhauses 493/6, 493/7, 494/7 und 494/10 bitte ich von Contipark nochmal prüfen und bestätigen zu lassen.

Wir hoffen, dass die Stellplatzthematik jetzt seinen weiteren Fortgang nehmen kann und bitten Sie die weiteren Schritte mit der Erbbaurechtsnehmerin "Contipark" abzuklären.

Auf die späteren Formalien bezüglich der formellen Baulasteintragung sind Sie informiert.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hoffelder

Ludwigshafen
Stadt am Rhein
Bereichsleiter Immobilien (2-13)
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Telefon: 0621/504-2382
Telefax: 0621/5043821
Frank.Hoffelder@Ludwigshafen.de

Von: Frank Hoffelder/Dez2/StadtLU
An: "Stephan Mertens - TIMON" <s.mertens@timon.de>
Kopie: "Sibylle.Schade@ludwigshafen.de" <Sibylle.Schade@ludwigshafen.de>, "Simon.Bluemer@ludwigshafen.de" <Simon.Bluemer@ludwigshafen.de>, "uta.rohrbacher-becker@ludwigshafen.de" <uta.rohrbacher-becker@ludwigshafen.de>, Juergen Fouquet/Dez2/StadtLU@StadtLU_Notes
Datum: 27.02.2020 10:04
Betreff: Antwort: Re: Metropol, Stellplatzbaulasten - Formalien

Sehr geehrter Herr Mertens,

hierzu werden wir Anfang nächster Woche nach abschließender interner Abstimmung ebenfalls auf Sie zukommen.

Contipark Parkgaragengesellschaft 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

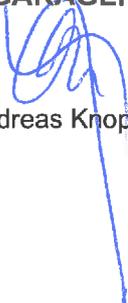
20.03.2020

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

Absichtserklärung

Contipark Parkgaragengesellschaft 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. Andreas Knops


i.V. Petra Brüggemann
Portfolio Management
Immobilien- und Projektentwicklung

**Contipark Parkgaragengesellschaft
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-Mav

**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

Marienplatz 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 [???:» baurechtlich notwendigen 185 Stellplätze für das den Beteiligten inhaltlich bekannte 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 beigelegt.

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 gelegenen 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)

