

**TOP 3**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Stadtrat	26.11.2018	öffentlich
Ortsbeirat Nördliche Innenstadt	26.11.2018	öffentlich
Ortsbeirat Südliche Innenstadt	26.11.2018	öffentlich

**Vorlage der Verwaltung**

**Allgemeine Informationen zum beabsichtigten Erwerb des Rathaus-Centers durch die Stadt Ludwigshafen**

**Beratung und Entscheidung in nicht-öffentlicher Sitzung.**

Vorlage Nr.: 20186539

Ausgangslage

Nach eingehenden Untersuchungen wurde im Jahr 2009 festgestellt, dass die Hochstraße Nord das Ende ihrer Lebensdauer erreicht hat, abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden muss. Nur diese Vorgehensweise wurde als wirtschaftlich und förderfähig bewertet.

Ausgangspunkt der Planungen war der Abriss der Fahrbahnen und Auffahrten bei Erhalt der Stützen. Ende 2010 wurde dieser Planungsprozess erweitert und vier Varianten wurden mittels jeweiliger Vorplanungen gleichwertig miteinander verglichen: Der Wiederaufbau der Hochstraße, ein versetzter Neubau, eine ebenerdige kurze Stadtstraße und eine komplette ebenerdige Führung bis zur Auffahrt auf die Rheinbrücke. In einem umfassenden Bürgerdialog wurden die Lösungen diskutiert, am Ende entschied sich der Stadtrat am 24.03.2014 für die lange ebenerdige Stadtstraße. Seither wird diese Planung vorangetrieben, Ende 2017 konnte die grundsätzliche Finanzierung zwischen Bund, Land und Stadt vereinbart werden. Die Stadt Ludwigshafen beantragte im September beim Landesbetrieb Mobilität das Planfeststellungsverfahren. Derzeit wird parallel dazu die Entwurfsplanung weiter bearbeitet.

Die nördliche Einkaufsstraße im Rathaus-Center mit dem Zugang vom Hemshof (nördliche Mall) liegt unmittelbar unter der heutigen Hochstraße, beide Bauteile wur-

den zeitgleich gebaut und sind konstruktiv miteinander verbunden. Dieser Gebäudeteil beginnt bei dem Ladengeschäft „Douglas“ und endet mit dem Einkaufsmarkt „Rewe“.

Alle vier genannten Varianten hätten massive Auswirkungen auf Bestand und Betrieb des Rathaus-Centers gehabt: Das Rathaus-Center ist um Pfeiler der Hochstraße herum gebaut. Die Abbruchmaßnahmen der Fahrbahnen verursachen Erschütterungen und Lärm im gesamten Einkaufscenter. Um Baugerüste zu erstellen, hätten Teile der Parkdecks und deren Verbindungsspindeln ebenfalls abgerissen werden müssen. Diese Aspekte zusammen mit Sicherheitserfordernissen hätten mindestens zu einer mehrjährigen Schließung der Nordmall geführt, selbst in diesem Fall wäre daher mit einer Betriebsaufgabe zu rechnen.



Mit der Entscheidung für die lange Stadtstraße wurden die dauerhafte Schließung der Nordmall und deren Abriss zwingend. Potenzielle Ersatzflächen für den Einzelhandel wurden im Planungsprozess dargestellt.

Im Rahmen dieses Prozesses wurden die Anforderungen geprüft und bewertet, um ein mindestens zeit- und teilweise geschlossenes Center nach Abschluss der mehrjährigen Bauarbeiten weiter zu betreiben - in einer mit Sicherheit weiter veränderten Einkaufswelt. Ferner wurden alternative Nutzungskonzepte zu einer reinen Einzelhandelsnutzung beleuchtet. Hinzu kam die Bewertung der Investitionsfähigkeit des Eigentümers. Es handelt sich dabei um einen geschlossenen Immobilienfonds der Deutschen Bank. Zusätzlich waren die städtebaulichen Chancen im Rahmen des Entwicklungsgebietes „City West“ zu untersuchen.

Seit 2014 waren als Berater u.a. die Rechtsanwaltskanzlei Dolde Mayen (rechtliche Aspekte), die GMA (Einzelhandel), die FIRU (Städtebau), Dr. Koch (Immobilienbewertung) eingebunden. Mit dem Betreiber des Einkaufszentrums, der ECE bestand ein regelmäßiger Austausch.

Im Jahr 2015 wurden erste Gespräche mit den Vertretern des Eigentümers des Rathauscenters geführt, um einvernehmliche Lösungen herbeizuführen. Als Möglichkeit wurde seitens der Stadt der Kauf der nördlichen Mall angestrebt, aber auch ein Kauf des gesamten Centers in die Überlegungen eingebracht. Nachdem zum damaligen Zeitpunkt die Interessen weit auseinanderlagen, die Finanzierung der Stadtstraße noch offen war und auch die Planfeststellung und damit das Baurechtsverfahren noch nicht eingeleitet war; wurden die Gespräche 2016 unterbrochen.

Anfang 2018 wurden angesichts der Finanzierungsvereinbarung zur ebenerdigen Stadtstraße und den Abstimmungen zur Planfeststellung (zuständig ist der Landesbetrieb Mobilität, LBM) die Verhandlungen wieder aufgenommen und konkretisiert.

### Rechtliche Situation

Für die neue Straße muss die nördliche Mall abgerissen werden. Weigert sich der Eigentümer, kann er auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses enteignet werden. Die Stadt hat in diesem Fall eine nach den Vorgaben des Enteignungsgesetzes bemessene angemessene Entschädigung zu leisten. Im Streitfall setzen Enteignungsbehörde oder die Gerichte die Höhe der Entschädigung fest. Die Enteignung kann vermieden werden, wenn Vorhabenträger und Eigentümer sich auf einen freihändigen Erwerb verständigen.

Die Stadt hat zunächst nur eine Enteignung des Nordteils angestrebt. Der Fonds hat von vornherein eine Beschränkung auf den Nordteil des Centers abgelehnt und eine Ausdehnung auf das Gesamtobjekt sowie dessen Übernahme nach Enteignungsmaßstäben verlangt. Dazu ist er enteignungsrechtlich berechtigt, wenn ihm der Wei-

terbetrieb des Restcenters nicht zumutbar ist. Eine solche Konstellation liegt beim Teilabbruch eines zentralen Betriebsgebäudes nahe. Das Restcenter kann nach Auffassung des Fonds ohne den Nordteil nicht wirtschaftlich betrieben werden.

Die Stadt hat geprüft, ob sie die Zumutbarkeit einer Teilenteignung herbeiführen und den Übernahmeanspruch abwehren kann. Mindestvoraussetzung zur Abwehr eines Anspruchs des Fonds auf Übernahme des Gesamtcenters wäre eine weitreichende bauliche Anpassung und Umgestaltung des Restcenters auf Kosten der Stadt in Höhe eines zweistelligen Millionenbetrages. Erforderlich wären vor allem:

- der Bau neuer Parkhausspindeln
- Neueinbau großer Teile der Gebäudetechnik sowie der Ver- und Entsorgung
- bauliche Anpassungsmaßnahmen im und um das Center

Auch bei Übernahme der entsprechenden Kosten durch die Stadt ist nicht sichergestellt, dass dem Fonds der Weiterbetrieb des Centers wirtschaftlich zumutbar ist und der Übernahmeanspruch erfolgreich abgewehrt werden kann. Das Center wäre während der Umbauphase kaum oder gar nicht nutzbar; seine erfolgreiche Revitalisierung nach einer auch nur temporären Stilllegung ist sehr fraglich.

Soweit das Center während der Bauphase des Straßenbaus weiter- oder wiedergenutzt werden würde, kämen auf die Stadt als Träger der Straßenbaulast zudem zusätzliche Kosten zu. Bei allen im Jahr 2014 vorgestellten Straßenbauvarianten (Hochstraße neu, Hochstraße versetzt, Stadtstraße kurz und Stadtstraße lang) ist – wie schon erwähnt - während der Bauzeit mit massivem Baulärm und mit Erschütterungen zu rechnen. Die Mieter müssten zu Beginn der Baumaßnahmen (z.B. wegen Mietvertragsauflösung) und während der gesamten Bauzeit für unzumutbare Auswirkungen (baubedingte Nutzungsbeschränkungen und Ertragsausfälle) entschädigt werden.

Die Stadt hatte ferner zu berücksichtigen, dass der Fonds im Falle einer Enteignung gegen die Straßenbaumaßnahme Einwendungen erhoben (und diese aufrechterhalten wird) und gegen den Planfeststellungsbeschluss geklagt hätte. Beides würde unvermeidbar zu Verzögerungen des Verfahrens und zu zusätzlichen rein verzögerungsbedingten Baukosten (Verzögerungskosten pro Jahr 12-15 Mio. Euro) führen.

Weiter musste die Stadt berücksichtigen, dass der Fonds bei einer Auseinandersetzung keine Veranlassung gehabt hätte, die bestehenden Mietverhältnisse im Center zu beenden. Dies hätte weitere enteignungs- und gegebenenfalls (miet-)vertragliche Auseinandersetzungen der Mieter mit der Stadt nach sich gezogen.

Die Fondsgesellschaft ist wie schon ausgeführt der Rechtsauffassung, dass die Stadt nicht nur den Nordflügel entschädigen, sondern das gesamte Center übernehmen muss. Die Voraussetzungen für einen Übernahmeanspruch sind, dass das Restgrundstück nicht mehr in zumutbarem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden kann. Unzumutbarkeit liegt vor, wenn die Rendite nicht nur geringfügig unter einer vergleichbaren verkehrsüblichen Nutzung liegt.

Die Stadt hat sich auf den Standpunkt gestellt, sie könne den Übernahmeanspruch bei Übernahme der Ertüchtigungskosten (für Bau neuer Parkhausspindeln, Technik usw.) abwehren. Nach Auffassung der durch die Stadt beauftragten Rechtsanwaltskanzlei spricht auf der Grundlage der verfügbaren Daten und der im Vorfeld eingeholten Gutachten allerdings vieles dafür, dass dieser Rechtsanspruch begründet ist und vor Gericht durchgesetzt werden kann. Die Begutachtungen legen die Annahme nahe, dass selbst bei einer Übernahme der Umbaukosten durch die Stadt das Center die Bauphase nicht überstehen bzw. auch später kein wirtschaftlicher Center-Betrieb möglich wäre.

### Kauf des Rathaus-Centers

Seit Ende des dritten Quartals 2018 liegt ein Verhandlungsergebnis vor, dem die Fondsgesellschaft mit ihren Anteilseignern am 16.11.2018 zugestimmt hat.

Der Stadtrat muss nunmehr über die Haltung der Stadt entscheiden.

Die Vereinbarung sieht den Kauf des gesamten Rathaus-Centers durch die Stadt vor. Mit dem Kauf würde das Rathaus-Center am 31.12.2021 geschlossen werden. Die Kaufpreiszahlung ist gestaffelt und sieht u.a. vor, dass der jetzige Eigentümer die Entmietung vornimmt und steuert.

Der Rathhausturm ist schon im Eigentum der Stadt und ist von der aktuellen Vereinbarung nicht betroffen.

Nach dem Kauf greift aus heutiger Sicht folgendes Szenario:

Abbruch von mindestens großen Teilen des Centers (ohne Entscheidung über den Turm, dieser kann aus konstruktiver Sicht erhalten bleiben).

1. Aufbau einer temporären baulichen Struktur entlang des Rathausplatzes mit folgenden Nutzungselementen: Infozentrum, Stadtbahneingang, Café/Gastronomie/Nahversorgungsangebote, Baubüros. Der Rathausplatz soll seine zentralen Funktionen behalten, baulich gefasst sein und Teil des Ab-

schluss der Innenstadt Rathausplatz/Ludwigsplatz auch während der Bauphase bleiben. Das Baustellengeschehen soll optisch und akustisch abgeschirmt werden.

2. Bereitstellung von Baustelleneinrichtungsflächen im Norden des Areals.
3. Bereitstellung von Parkplatzflächen im Westen des Areals.

Diese Struktur muss über den Zeitraum des Baus der Stadtstraße, d.h. über ca. acht Jahre erhalten werden, in diesem Zeitraum können langfristige Bau- und Nutzungskonzepte entwickelt und Investoren für eine langfristige Nachnutzung gefunden werden.

Folgende wesentliche Vorteile hat diese Strategie für die Stadt:

1. Planungssicherheit für den Bau der Stadtstraße
2. Einwendungen und Klagen des Fonds gegen die Planfeststellung mit entsprechendem Verzögerungspotential wird vermieden (12-15 Mio. Euro pro Jahr für Bauverzögerungen)
3. Frühzeitige Kostenklarheit bezüglich der Entschädigung der Immobilie
4. Einsparung von bisher kalkulierten Baukosten zum Umbau und zur baulichen Sicherung des Rathaus-Centers
5. Raum für zusätzliche Baustelleneinrichtungsflächen, damit Stabilisierung der Zeitabläufe (siehe Plan Baustelleneinrichtung)
6. Möglichkeit, die baulichen Entwicklungen des Entwicklungsgebietes City West bis zum Rhein als Eigentümer steuern zu können (siehe Plan Entwicklungsperspektiven)
7. Alle Optionen über die Zukunft Rathhausturms sind möglich

#### Anlagen

Lageplan Kaufgrundstück

Lageplan für Zwischennutzungen nach Schließung und Abbruch des Komplexes

Strukturkonzept mit Erhalt Rathhausturm