

# Projektgesellschaft Weißliliengasse GmbH & Co. KG

PG Weißliliengasse GmbH & Co. KG  
Rheinstraße 194b; 55218 Ingelheim am Rhein

Herrn  
Oberbürgermeister Michael Ebling  
Landeshauptstadt Mainz  
Jockel-Fuchs-Platz 1  
55116 Mainz

28. Aug. 2017 12615				
weiter an: 62				
z.w. Veranl.	R.	Antwort Entwurf	Bericht	z.d.lfd.A.
Termin:				

Telefon: 06132 995550  
Fax: 06132 995590

Bankverbindung:  
Sparkasse Rhein Nahe  
IBAN: DE85 5605 0180 0017 0936 75  
BIC: MALADE51KRE

Ihre Zeichen	Unsere Zeichen von Pfeil	Telefon Durchwahl 06132-9955 50	Telefax-Durchwahl 06132-9955 90	Datum 25.08.2017
--------------	-----------------------------	------------------------------------	------------------------------------	---------------------

## Projektentwicklung Ludwigstraße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Ebling,

beigefügt erhalten Sie die **Absichtserklärung** zwischen der Landeshauptstadt Mainz (Stadt) einerseits, und dem Bistum Mainz (Bistum), der PG Weißliliengasse GmbH & Co. KG (PGW) und der KG Panta 114 Grundstücksgesellschaft MAINZ m.b.H. & Co. KG (Panta) andererseits in dreifacher Ausfertigung.

Diese wurde von der KG Panta 114 durch Herrn Kötter (CIO ECE) und Herrn Dr. Röttgers, Herrn Schick und Herrn von Pfeil zum Zeichen ihres Einverständnisses parapiert.

Wir bitten Sie um Gegenzeichnung der Absichtserklärung, sobald es Ihnen möglich ist, sowie die Rückgabe an uns.

Mit freundlichen Grüßen

  
Projektgesellschaft Weißliliengasse  
GmbH & Co. KG

PG Weißliliengasse GmbH & Co. KG  
Registergericht: Amtsgericht Mainz, HRA 42701  
Rheinstraße 194 B  
55218 Ingelheim am Rhein  
St-Nr.: 08 200 05970

Geschäftsführung:  
PG Weißliliengasse Verwaltungs GmbH  
Registergericht: Amtsgericht Mainz, HRB 46335  
vertreten durch:  
F. Albrecht Graf von Pfeil; Volker Schick

## Absichtserklärung

---

zwischen

Landeshauptstadt Mainz (Stadt)

einerseits,

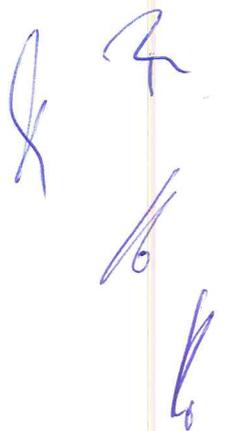
und

Bistum Mainz (Bistum),

PG Weißliliengasse GmbH & Co. KG [PGW]

KG PANTA 114 Grundstücksgesellschaft MAINZ m.b.H. &  
Co. KG (Panta)

andererseits.



Zwischen

der **Landeshauptstadt Mainz**, Jockel-Fuchs-Platz 1, 55116 Mainz,  
vertreten durch den Oberbürgermeister

im folgenden „**Stadt**“,

dem **Bistum Mainz**, Bischofsplatz 2, 55116 Mainz, vertreten durch  
den Diözesanadministrator

im folgenden „**Bistum**“,

der **PG Weißliliegasse GmbH & Co. KG**, Rheinstraße 194b, 55218  
Ingelheim am Rhein, vertreten durch die PGW Verwaltungs-GmbH,  
diese vertreten durch die Geschäftsführung

im folgenden „**PGW**“,

der **KG PANTA 114 Grundstücksgesellschaft MAINZ m.b.H. & Co. KG**,  
Heegbarg 30, 22391 Hamburg, diese vertreten durch die GB  
Immobilien G.m.b.H., diese wiederum vertreten durch die  
Geschäftsführung

im folgenden „**PANTA**“,

alle gemeinsam „**Parteien**“ genannt, wird folgende

## **Absichtserklärung**

geschlossen:

## **Präambel**



PGW beabsichtigt die Karstadt Immobilie nebst Parkhaus im Wege eines share-deals (Erwerb von 90% der Gesellschaftsanteile an der Pantia) zu erwerben. Vor Abschluss des Kaufvertrages ist es notwendig, ein gemeinsames Verständnis über die Entwicklung des Areals mit den Beteiligten zu treffen.

## § 1 Gegenstand

1.1 Die Stadt beabsichtigt, im Rahmen des Tripolkonzepts für die Mainzer Innenstadt den Einkaufsstandort Ludwigsstraße städtebaulich zu stärken und funktional weiterzuentwickeln. Wesentliche Grundlagen für den als Anlage beigefügten „Rahmenplan“ sind die Leitlinien und Empfehlungen des Abschlussberichts „LudwigsstraßenForum“ vom September 2012 (Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt Mainz vom 24.10.2012, in der Fassung der 1. Fortschreibung 10/2013, Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Mainz vom 4.12.2013) - im Folgenden: Leitlinien und Empfehlungen - sowie der Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt Mainz vom 25.05.2016 zu TOP 33.2. Antrag 0770/2016/2 ‚Neugestaltung der Ludwigsstraße unter neuen Bedingungen‘.

1.2 Für den Bereich und das Umfeld des Karstadt Kaufhauses (südlich der Ludwigsstraße, beginnend ab Gutenbergplatz 2 bis Ludwigsstraße 8-10 „Deutsche Bank“,) strebt die Stadt eine Aufwertung der städtebaulichen Situation an der Ludwigsstraße, am Bischofsplatz, an der Hinteren Präsenzgasse und an der Fuststraße durch eine standortgerechte, urbane Funktionsmischung mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnnutzungen an. Die Gesamtverkaufsfläche / Retailfläche (gemäß beiliegender



Liste zur Flächenberechnung) in diesem Bereich, soll gemäß der aktuellen Konzeption eine Größenordnung von 17.000.-m<sup>2</sup> nicht überschreiten. (ohne Pavillon Gutenbergplatz 2)

- 1.3 Die PGW beabsichtigt, das Karstadt-Kaufhaus an der Ludwigsstraße auf Basis des o.g. Rahmenplans (Anlage 1) zu entwickeln, wobei neben Neubaumaßnahmen auch ein Umbau des Bestandes in Betracht kommt. Das Deutsche Bank Gebäude soll in der Weise durch Neubau- und Umbaumaßnahmen verändert werden dass außer einer gewerblichen Nutzung auch Handelsnutzungen ermöglicht werden
- 1.4 PGW ist dem Grunde nach bereit, dem Bistum eine Teilfläche des Karstadt-Kaufhauses (nordöstlich der Fuststraße) zu veräußern. Das Bistum beabsichtigt, auf dieser Teilfläche unter Einbeziehung eines Nachbargebäudes ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus mit einem adäquaten Anteil an geförderten Wohnungen zu errichten.
- 1.5 Die Verwirklichung der Vorhaben der PGW, und des Bistums setzt nach derzeitigem Kenntnisstand die Inanspruchnahme städtischer Grundstücke voraus. Die Stadt ist dem Grunde nach bereit, die erforderlichen Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen. Ausgangsbasis der Preisfindung für die städtischen Flächen ist der Bodenrichtwert, der ggfls. infolge von rechtlichen Belastungen oder auch tatsächlichen baulichen Einschränkungen anzupassen ist.

## § 2 Geschäftsgrundlage

Die Parteien legen dem weiteren Vorgehen als gemeinsame Geschäftsgrundlage zugrunde:

- a. Rahmenplan (Anlage 1)
- b. den Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt Mainz vom 25.05.2016, Antrag 0770/2016/2 (Anlage 2).
- c. die Leitlinien und Empfehlungen 2012 in der in der Fassung der 1. Fortschreibung 10/2013 vom 4.12.2013 (Anlage 3).

in vorgenannter Reihenfolge, wobei die Grundkonzeption des Rahmenplans wesentliche Grundlage dieser Vereinbarung darstellt

### § 3 Weitere Schritte

- 3.1 Die Parteien sind sich einig, dass die Öffentlichkeit im Nachgang zu dem erfolgreich abgeschlossenen Partizipationsverfahren "LudwigsstraßenForum" auch über den aktuellen Prozess und die Planungen in geeigneter Art und Weise zu informieren ist. Die gesetzlichen Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bleiben davon unberührt.
- 3.2 Die Parteien sind sich einig, dass für die Umsetzung der Fassaden der beiden Objekte Karstadt und Deutsche Bank Ludwigsstraße 8- 12a Gestaltungswettbewerbe durchgeführt werden sollen. Die bauliche Veränderung der Maßnahmen Karstadt und Deutsche Bank, sollen in einem durchgängigen zeitlichem Zusammenhang erfolgen, während für die Bebauung nordöstlich der Fuststraße ein



Realisierungswettbewerb durchgeführt werden soll und diese sich somit als eigenständige Maßnahme darstellt.

- 3.3 Die Stadt beabsichtigt, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Gutenbergplatz bis Weißliliengasse“, umfassend den Bereich Ludwigsstrasse, Weißliliengasse, Eppichmauergasse, Bischofsplatz, Fuststrasse, unter Einschluss der Immobilien Pavillon Gutenbergplatz 2, Karstadt Sport und Bischofsplatz Nr. 12 (Bistum), aufzustellen.
- 3.4 Die Stadt und die übrigen Parteien werden Verhandlungen über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zu den Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts aufnehmen. Den Parteien ist bekannt, dass der Beschluss des Stadtrats (**Anlage 2**) und die Leitlinien und Empfehlungen (**Anlage 3**), die vertraglich regelungsbedürftigen Fragen nicht abschließend auführen. Ihnen ist weiter bekannt, dass der Abschluss zusätzlicher städtebaulicher Verträge mit anderen Beteiligten in Frage kommen kann.
- 3.5 Die Parteien werden Verhandlungen über die erforderlichen Grundstücksgeschäfte aufnehmen.
- 3.6 Die Parteien verpflichten sich, den Entwicklungsprozess konstruktiv zu begleiten und nach besten Kräften zu fördern.

#### § 4 Bindungen

- 4.1 Den Parteien ist bekannt, dass die Entscheidungen der Stadt über die Aufstellung der Bauleitpläne und über deren Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen und dass die Stadt nach § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten



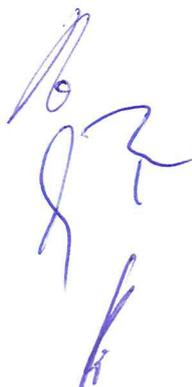
Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen hat.

Ansprüche der übrigen Parteien gegen die Stadt auf Aufstellung der Bauleitpläne und/oder eine Bindung der Stadt hinsichtlich bestimmter Inhalte dieser Bauleitpläne werden durch diese Absichtserklärung nicht begründet. Das Recht der Stadt, von der Aufstellung eines Bebauungsplans abzusehen oder ein Bebauungsplanverfahren einzustellen, wird durch diese Absichtserklärung ebenfalls nicht eingeschränkt.

- 4.2 Aus dieser Absichtserklärung ergeben sich keine wechselseitigen Ansprüche der Parteien auf den Abschluss von städtebaulichen oder grundstücksbezogenen Verträgen.
- 4.3 Diese Absichtserklärung begründet keine Verpflichtung der Parteien, das Entwicklungskonzept fortzuführen oder umzusetzen. Bis zum Abschluss verbindlicher Verträge sind die Parteien berechtigt, von dieser Absichtserklärung ohne Angabe von Gründen Abstand zu nehmen. Eine entsprechende Erklärung bedarf der Schriftform.

## **§ 5 Vertraulichkeit**

- 5.1 Die Parteien haben in den bisherigen Verhandlungen und werden im Verlauf der weiteren Zusammenarbeit in körperlicher, elektronischer und mündlicher Form Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse und vertrauliche Informationen austauschen. Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse sowie vertrauliche Informationen jeder Partei sind geheim zu halten. Sie dürfen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Parteien ganz oder teilweise Dritten mitgeteilt oder in anderer Weise zugänglich gemacht werden. Die Parteien sind sich einig, dass diese Vertraulichkeit auch bei



weiteren Verhandlungen über Planung und Realisierung des Entwicklungskonzepts und über den Abschluss von grundstücksbezogenen und städtebaulichen Verträgen zu wahren ist.

- 5.2 Die Geheimhaltungsverpflichtung nach diesem § 5 findet keine Anwendung, sofern und soweit die Stadt verpflichtet ist, derartige Informationen an Aufsichtsbehörden und vergleichbare Dritte weiterzugeben. Das gleiche gilt, soweit die Stadt den Bestimmungen des Landestransparenzgesetzes (LTranspG) oder vergleichbarer Bestimmungen unterliegt.

## § 6 Sonstiges/ Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieser Absichtserklärung unwirksam oder undurchführbar sein, oder sollte die Absichtserklärung eine Lücke enthalten, bleibt die Geltung der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Im Falle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder im Fall einer Lücke gilt eine Bestimmung als vereinbart, die dem am nächsten kommt, was die Parteien beabsichtigt haben und vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit, die Undurchführbarkeit oder die Lücke gekannt hätten.

Mainz, den

Mainz den

Mainz, den

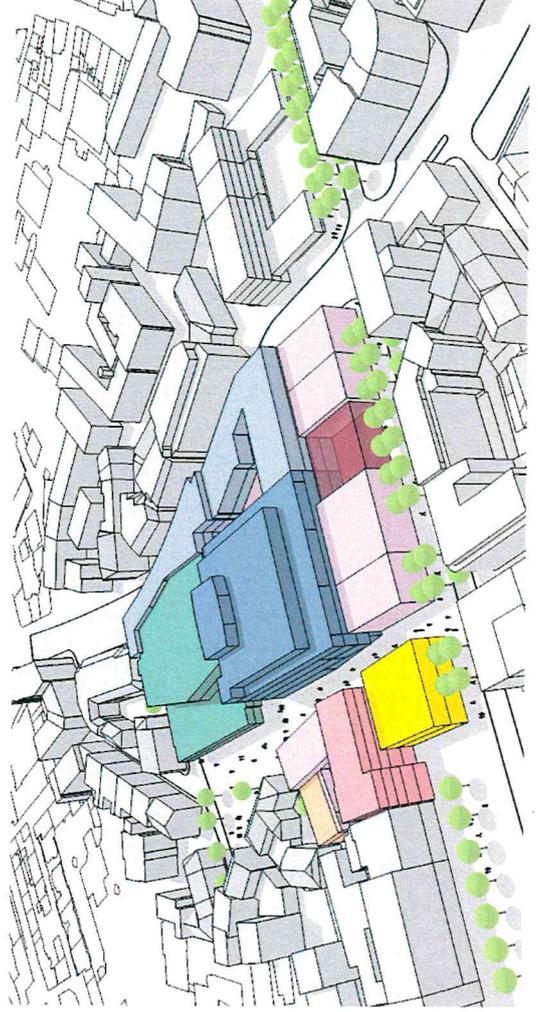
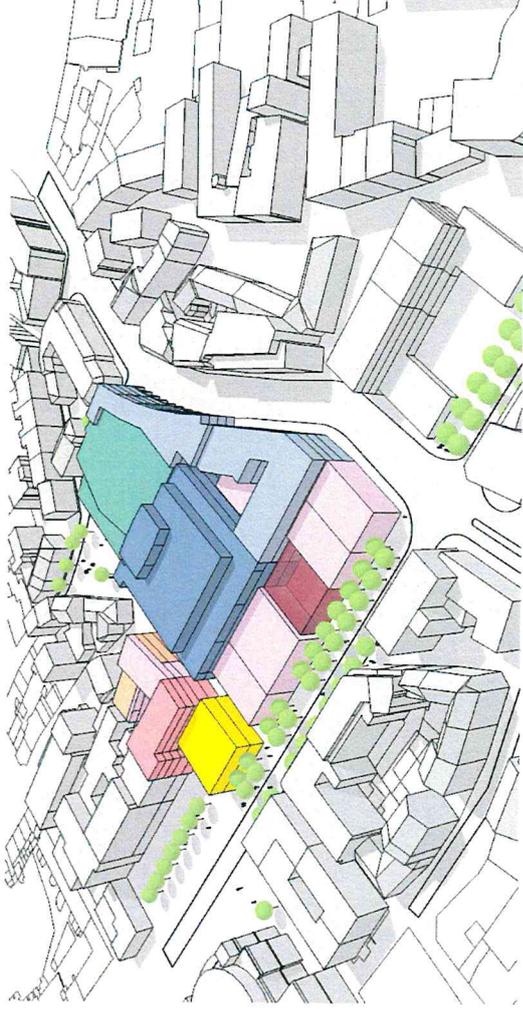
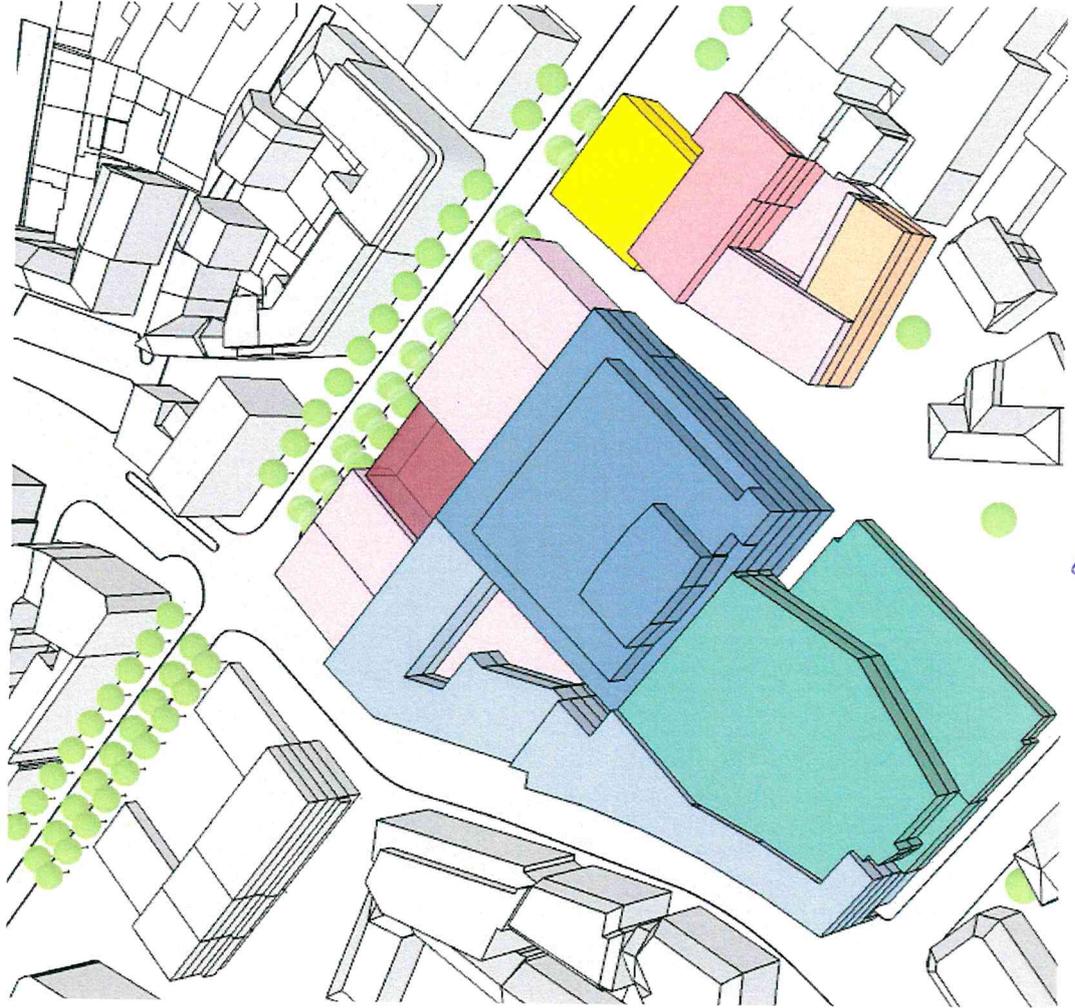
Mainz den

Mainz, den

Mainz den

**MAINZ**  
Ludwigsstraße

Rahmenplan



Stand: 17.08.2017

*Handwritten signature*

**FAERBER ARCHITEKTEN**

Bauvorhaben: Rahmenplan Ludwigsstraße Mainz  
Ludwigsstraße  
55116 Mainz

Flächenermittlung Rahmenplan Ludwigsstrasse

Geschoss	Ludwigsstraße 8				Ludwigsstraße 12+12a / Kantatz				Gutenbergplatz 4				Furststraße 2 / Johannstraße 12				Parkhaus Weillilien-gasse		Weillilien-gasse	
	Retail	Büro / Praxis	Wohnen	Sonstige Fläche	Retail	Büro / Praxis	Wohnen	Sonstige Fläche	Retail	Büro / Praxis	Wohnen	Sonstige Fläche	Retail	Büro / Praxis	Wohnen	Sonstige Fläche	Parken	Büro	Wohnen	
4. Obergeschoss				1.530,00				435,00												
3. Obergeschoss		980,00		2.450,00				435,00										1.590,00		750,00
2. Obergeschoss		1.865,00		3.535,00				435,00												750,00
1. Obergeschoss		2.210,00		3.535,00				435,00												750,00
Erdgeschoss		2.210,00		3.535,00				435,00												750,00
Untergeschoss		1.325,00		595,00				435,00												750,00
Zwischensumme 1	5.745,00	2.445,00	0,00	395,00	18.700,00	0,00	0,00	1.305,00	0,00	1.339,00	0,00	1.339,00	0,00	1.590,00	15.240,00	0,00	1.590,00	15.240,00	2.250,00	
-15,00%	-861,75			-2.805,00				-130,50		-107,25										
-20,00%	-509,00			-119,00				-261,00		-87,00										
Zwischensumme 2	4.883,25	2.276,00	0,00	476,00	16.895,00	0,00	0,00	1.044,00	0,00	1.071,20	0,00	1.071,20	0,00	1.272,00	12.224,00	0,00	1.272,00	12.224,00	1.711,00	
-2,00%	-1.250,81			-3.973,75				-184,88		-151,94										
Verkaufsfäche	3.662,44			11.921,25				554,63		455,81										

- 15 % KfE Retail KfE = Konstruktion / Erschließung
- 20 % KfE Wohnfl. KfE = Konstruktion / Erschließung
- 25 % Nebenflächen (incl. Gastronomie-Anteil)

Zusammenfassung Ludwigsstraße 8 + 12 + 12a

	Ludwigsstraße 8	Ludwigsstraße 12a	Summen
Retail <sup>m</sup>	3.662,44	11.921,25	15.583,69
Büro / Praxis	2.276,00	0,00	2.276,00
Wohnen	0,00	0,00	0,00
Sonstige Fläche	476,00	0,00	476,00

Zusammenfassung Gesamt

	Ludwigsstraße 8	Ludwigsstraße 12a / Fossart	Gutenbergplatz 4	Furststraße 2 / Ludwigsstraße 12	Parkhaus Weillilien-gasse	Summen <sup>m</sup>	zur Rundung	Gesamtfläche <sup>m</sup>
Retail <sup>m</sup>	3.662,44	11.921,25	554,63	455,81	0,00	16.594,13	405,88	17.000,00
Büro / Praxis	2.276,00	0,00	0,00	0,00	1.772,00	5.259,00	41,00	5.300,00
Wohnen	0,00	0,00	1.044,00	1.071,20	0,00	2.115,20	34,80	2.150,00
Sonstige Fläche	476,00	0,00	348,00	0,00	0,00	824,00	26,00	850,00
Parken	0,00	0,00	0,00	0,00	12.224,00	12.224,00	76,00	12.300,00

[1] = exkl. Gastronomie, der Gastronomieanteil (Flächen mit gastronomischer Nutzung wie Restaurants, Fast-Food, Cafés, Bäckereien etc. und deren Nebenflächen) ist in den 25% Nebenflächenanteil enthalten.

[2] = In dem aufgeführten Flächen ist die Fläche der Liegenschaft Gutenberplatz 2 nicht enthalten

Alle Flächen sind ca.-Flächen, die auf Basis der vorliegenden Stadtgrundkarte als BGF ermittelt wurden.

Aufgestellt: FAERBER ARCHITEKTEN  
Große Weilligasse 11, 55116 Mainz, Tel 06131-69608-0

Mainz, den 17.08.2017  
(Datum, Unterschrift)