

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 Panta) 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.-m² 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. Von dem Kaufpreis der städtischen Flächen werden 25 Prozent der Einnahmen für die Neueinrichtung bzw. Aufwertung öffentlicher Plätze in der Altstadt verwendet.

§ 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 Partizipationsverfahrens "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. Der Informationsanspruch der Mitglieder des Stadtrates erstreckt sich auch auf Informationen, die nach dieser Vereinbarung vertraulich zu behandeln sind.

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