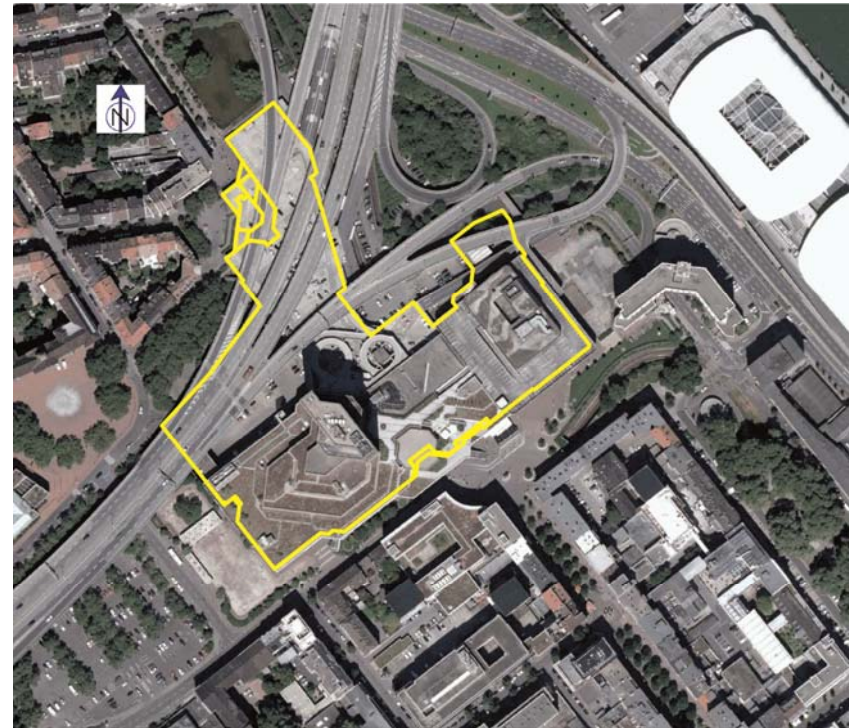




City West
Rathaus-Center Ludwigshafen
26.11.2018 (Stadtrat, öffentliche Sitzung)

Eigentumsverhältnisse

- Das Rathaus-Center ist nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, Fertigstellung 1979, Grundstücksgröße ca. 32.000 qm.
- Die Grundstücke sind Gemeinschaftseigentum, Miteigentümer sind Stadt und Immobilienfonds.
- Center, Verwaltungsbüros, Parkhaus, Betriebswohnungen = Sondereigentum der Fondsgesellschaft Deutscher Grundstücks-Fonds Rathaus-Center Ludwigshafen GmbH & Co. KG
- Rathhausturm und Stadtbahnhaltestelle = Sondereigentum der Stadt Ludwigshafen



Eigentumsverhältnisse, Besonderheiten der Fondsgesellschaft

- Der Fonds (Eigentümer Center) wurde 1988 aufgelegt.
- Geschlossener Immobilienfonds mit rd. 500 Anteilseignern
- Gesetzlich sind keine größeren neuen Investitionen möglich.
- Keine finanzielle Möglichkeit, größere Kredite für eine Erneuerung oder größere Umbauten im Center aufzunehmen.
- Der Fonds wird deshalb nicht aus eigener Kraft nachhaltig investieren, um auf geänderte Marktbedingungen reagieren zu können.



Ausgangslage: Hochstraße Nord, Erneuerung ?

- Die Hochstraße Nord muss wegen massiver Schäden durch eine leistungsfähige Straße ersetzt werden, Vorgabe in **2009/10**: Abriss einzige technisch sinnvolle und förderfähige Vorgehensweise.
- Nach intensiver Bürgerbeteiligung und ausführlicher Diskussion von vier Ersatzvarianten hat der Stadtrat **2014** entschieden, dass eine Stadtstraße die Hochstraße ersetzen soll.



**Hochstraße Nord, das Rathaus-Center und der Rathhausturm wurden zeitgleich errichtet .
Hochstraße und Center sind teilweise statisch und technisch eng verwoben.**



Ausgangslage: Konstruktive Rahmenbedingungen

Jede Straßenlösung wäre nicht ohne bauliche Eingriffe in den Nordteil, die den Bestand des Centers gefährden, ausgekommen. Ein Wiederaufbau einer Hochstraße über die Nordmall ist ohne Leerzug dieses Gebäudeteils bzw. dessen Abriss nicht möglich (Lärm, Erschütterungen, Gefährdung).



Jede der untersuchten Straßenvarianten führt zu massiven Eingriffen in das Rathaus-Center!

Ausgangslage: Gespräche zur Umsetzung des Hochstraßenabbau

- Im Rahmen der Gespräche ab **2015** lehnt der Eigentümer die Beschränkung der Enteignung/Veräußerung auf den Nordteil des Centers ab und verlangt Ausdehnung auf das Gesamtobjekt
- Restcenter kann nach seiner Auffassung nicht ohne Nordteil wirtschaftlich betrieben werden
- Mindestvoraussetzung zur Abwehr eines Anspruchs des Fonds auf Übernahme des Gesamtcenters wäre eine weitreichende bauliche Anpassung und Umgestaltung des Restcenters auf Kosten der Stadt



Erforderlich wären vor allem:

- der Bau neuer Parkhausspindeln
- Neueinbau großer Teile der Gebäude-technik sowie der Ver- und Entsorgung
- bauliche Anpassungsmaßnahmen im und um das Center, ggf. Ersatzflächen



Ausgangslage: Zwischenergebnis

Auch bei Übernahme der entsprechenden Kosten durch die Stadt ist nicht sichergestellt, dass dem Fonds der Weiterbetrieb des Centers wirtschaftlich zumutbar ist.

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 weitergenutzt werden würde, kämen auf die Stadt als Träger der Straßenbaulast zusätzliche Kosten zu.

Bei allen im Jahr 2014 vorgestellten Straßenbauvarianten ist während der Bauzeit mit massivem Baulärm und mit Erschütterungen zu rechnen. Die Mieter müssten entschädigt werden.



Ausgangslage: Zwischenergebnis

Planungsprozess Stadtstraße, Baurecht (Planfeststellung)

Es ist zu berücksichtigen, dass der Fonds im Falle einer Enteignung gegen die Straßenbaumaßnahme Einwendungen aufrechterhalten wird und gegen einen Planfeststellungsbeschluss geklagt hätte. Beides würde unvermeidbar zu Verzögerungen des Verfahrens und zu zusätzlichen rein verzögerungsbedingten Baukosten führen (derzeit kalkuliert mit 12-15 Mio. Euro pro Jahr).

Entwurfsbearbeitung Planverfasser:  		   		Projekt-Nr.: 3012407	
Ingenieurgemeinschaft B 44 gez. I.A. Lorch Ludwigshafen, den 01.08.2018				Datum	
				Zeichen	
		bearbeitet: 06/2018		km	
		gezeichnet: 06/2018		No / km	
		geprüft: 06/2018		km	

Ludwigshafen Stadt am Rhein <small>Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL Bereich Tiefbau</small>		Datum		Zeichen	
		bearbeitet:			
		gezeichnet:			
		geprüft:			

c			
b			
a			
Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

FESTSTELLUNGSENTWURF

Ludwigshafen Stadt am Rhein <small>Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL Bereich Tiefbau</small>		Unterlage / Blatt-Nr.: 3.1.01 Übersichtslageplan Stadtstraße	
PROJIS-Nr.:		Maßstab : 1:2000	
Ersatzneubau Hochstraße Nord Ludwigshafen im Zuge der B44			
aufgestellt: Stadt Ludwigshafen am Rhein Bereich Tiefbau gez. Bohlender (Baudirektor) Ludwigshafen, den 01.08.2018			

Koordinatensystem: GK-L5180

Ausgangslage: Perspektiven des Rathaus-Centers

Analyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) zur Wirtschaftlichkeit des Centerbetriebs im Rahmen der Planungen für die Hochstraße Nord , **2014**

- **Besucherbefragung**

zunehmend nur noch täglicher Bedarf
Magnete sind REWE, Saturn, dm,
tk-maxx, als Verbindungsachse genutzt,
keine besondere Frequenz durch
Rathausbesucher

- **Wettbewerb**

durch die Wettbewerber in der
Region zunehmend unter Druck
80 % Kunden aus Ludwigshafen,
davon 50% aus Mitte + Nord

- **Umsätze**

niedriger Flächenumsatz, günstige Mieten,
wenige Entwicklungspotentiale
zusätzliche kurzfristige Einkaufsbedarfe können
diese Defizite nicht ausgleichen = keine
„Taschenkunden“



**Kennzahlen haben sich
von 2014 auf 2018 weiter
verschlechtert.**

Ausgangslage: Perspektiven des Rathaus-Centers

Kernaussagen der Analyse der GMA über den aktuellen Betrieb und die Zukunft des Centers ohne Auswirkungen des Hochstraßenabriss, Stand 2014 (aktualisiert 2018)

- Besucherfrequenz noch zufriedenstellend
 - Entspricht nicht mehr den heutigen Centergrundsätzen (Grundriss, Höhen, ...)
 - Nur ergänzendes und kein dominierendes Angebot für Ludwigshafen und Region
 - Leerstände (baulich zum Teil kaschiert)
 - Revitalisierungstau bereits 2014
- GMA-Rating = durchschnittlich

Perspektiven (ohne Abriss der Hochstraße)

- Wirtschaftliche Nutzungsdauer ca. 50 Jahre, danach erhebliche Umstrukturierungsmaßnahmen erforderlich
- Bereits 39 Jahre alt, bisher nur Erhaltungsinvestitionen getätigt
- Ungefähr 2027 Investitionen erforderlich

Rückgang der Umsätze, Einschätzung GMA = „weniger günstig“

Ausgangslage: Perspektiven des Rathaus-Centers

Kernaussagen aus der Analyse der GMA über die Zukunft des Centers **mit Neubauvarianten** nach Hochstraßenabriss

Varianten: **Stadtstraße (heutige Planung mit Rückbau Nordteil Center), Hochstraße 1 : 1, Hochstraße versetzt, Stadtstraße kurz**

Erheblicher Rückgang der Umsätze während der Baumaßnahmen und nach den jeweiligen Bauzeiten, Einschätzung GMA = „ungünstig“

Variante: **Stadtstraße (heutige Planung) mit Rückbau Nordflügel und Ersatzflächen am Center**

Rückgang der Umsätze während der Baumaßnahmen und nach der Bauzeit, Einschätzung GMA = „große Anlaufschwierigkeiten, hohe Flop-Gefahr“

Der Centerbetreiber **ECE** ist zu einer ähnlichen Einschätzung gekommen



Unabhängig davon, ob die Hochstraße Nord erneuert wird oder nicht, ist mit großen Umsatzrückgängen zu rechnen.

Ausgangslage: Rathaus-Center, alternative Nutzungen

Um zu klären, ob ein anderes Nutzungskonzept wirtschaftlich zumutbar ist, hat die Stadt durch das Beratungsunternehmen **Drees & Sommer** alternative Nutzungen wie z.B. Wohnungen, Büros, Ärztehaus, Fachmarktzentrum usw. für das Einkaufcenter untersuchen lassen.

Ergebnisse:

- Neuausrichtung nur mit sehr hohen Kosten möglich.
- Durch die hohen Umbaukosten ist keine rentable Investition möglich.
- Gesellschaftsrechtliche Umstrukturierung des Fonds erforderlich. Der Fonds hat dies negativ bewertet.

Rechtliche Einschätzung

Die Stadt Ludwigshafen benötigt für den Straßenbau ausschließlich die Fläche des Nordflügels des Rathaus-Centers. Die Stadt könnte diesen Nordflügel im Rahmen einer Enteignung übernehmen.

Die Fondsgesellschaft ist 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.

Die Stadt hat sich zunächst auf den Standpunkt gestellt, sie könne den Übernahmeanspruch bei Übernahme der Ertüchtigungskosten (für Bau neuer Parkhausspindeln, Technik usw.) abwehren.

Die im Vorfeld möglichen 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.

Nach Auffassung der durch die Stadt beauftragten Rechtsanwaltskanzlei spricht auf der Grundlage der mittlerweile verfügbaren Daten vieles dafür, dass dieser Rechtsanspruch begründet ist und vor Gericht durchgesetzt werden kann.

Rechtliche Situation, Risikoanalyse

Variantenbetrachtung:

- Enteignung mit drohendem Übernahmeanspruch für das gesamte Center
- Freihändiger Erwerb

Rechtliche Situation, Risikoanalyse

Enteignung mit folgenden Risiken:

- Einwendungen und Klagen des Fonds gegen die Planfeststellung mit entsprechendem Verzögerungspotential (12-15 Mio. Euro pro Jahr).
- Enteignung des Nordflügels erst mit Planfeststellungsbeschluss (= Verzögerungspotential).
- Stadt müsste zur Abwehr des Übernahmeanspruchs mindestens sicherstellen, dass das Restcenter weiterbetrieben werden kann = Stadt müsste ca. 14 Mio. Euro in das Center investieren.
- Fonds müsste in jedem Fall für den Nordteil entschädigt werden.
- Kündigung der Mieter und Entschädigung durch die Stadt.
- Entschädigung verbleibender Mieter bei unzumutbaren Immissionen während der Bauphase.
- Überleben des Centers auch bei Weiterbetrieb der umgebauten Südmail nicht gewährleistet.
- Insolvenz des Fonds nicht ausgeschlossen (Pflicht des Insolvenzverwalters, eine möglichst hohe Entschädigung durchzusetzen; zusätzliches Verzögerungspotential).

Rechtliche Situation , Risikoanalyse

Freihändiger Erwerb mit folgenden Vorteilen:

- Stadt reduziert finanziellen Aufwand Straßenbau um die Anpassungsmaßnahmen für einen Centerbetrieb im Restcenter.
- Keine Verzögerungspotentiale (12 bis 15 Mio. Euro pro Jahr).
- Stadt bindet derzeitigen Eigentümer in die Entmietung ein.
- Keine Mieterentschädigung durch die Stadt während der Bauphase.
- Stadt schafft neue Entwicklungsperspektiven: Stadt wird Alleineigentümer der Fläche entlang der neuen Stadtstraße, umfassende Entwicklungsperspektiven entlang der Stadtstraße.

Rechtliche Situation , Risikobewertung

Ziel der Verwaltung: Risikominimierung, Erarbeitung der wirtschaftlichsten Lösung

Erstmals 2015 wurde mit den Vertretern des Fonds über eine Einigungslösung sondiert.

Erste Verhandlungsrunde endete 2016 ergebnislos, da die Finanzierungszusage von Bund/Land für den Straßenbau noch nicht vorlag, das Planfeststellungsverfahren noch nicht terminierbar war und der Fonds Rücktrittsrechte der Stadt nicht akzeptieren konnte.

Nach dem Vorliegen der grundsätzlichen Finanzierungszusagen und der absehbaren Einleitung des Planfeststellungsverfahrens durch den LBM wurden ab Frühjahr 2018 Verhandlungen zum freihändigen Erwerb des gesamten Centers aufgenommen.

Immobilienbewertungen

Der Fonds und die Stadt hatten von Anfang an unterschiedliche Auffassungen über den Wert des Einkaufszentrums.

- Die Fondsgesellschaft hat den von der Straßenbaumaßnahme unbeeinflussten Wert im Jahr 2013 mit 57,8 Mio. Euro beziffert. Dies entspricht den Aussagen in den jährlichen, veröffentlichten Geschäftsberichten. Im Falle eines Enteignungsverfahrens wäre dieser maßgebend.
- Die Stadt hat verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben, um für die eigene Position Daten hinsichtlich des Gebäudewertes, der möglichen Mieterentschädigung bei Kündigung von Mietverträgen und des möglichen Schadenersatzes für Mieter während der Baumaßnahmen zu erhalten. Ausgangspunkt ist das Jahr 2014.

Verhandlungen 2018

Ziel der Stadt war es, durch den freihändigen Erwerb

- zeitliche Verzögerungen durch eine Enteignung und dadurch bedingte Zusatzkosten zu vermeiden,
- zu vermeiden, dass die Stadt Umbaukosten für die Ertüchtigung des Centers übernimmt, obwohl das Center möglicherweise doch geschlossen wird,
- die Entmietung soweit wie möglich dem Fonds zu übertragen,
- den Kaufpreis möglichst niedrig zu halten.

Die Stadt hat drei mögliche Szenarien bei einer Enteignung dem freihändigen Erwerb des Centers mit Schließung zum 31.12.2021 gegenüber gestellt:

- Teilenteignung, Abbruch Nordteil, Weiterbetrieb Restcenter
- Fonds setzt Übernahmeanspruch durch, Schließung Center
- Fonds setzt Übernahmeanspruch durch, Abbruch Nordteil, Weiterbetrieb Südteil



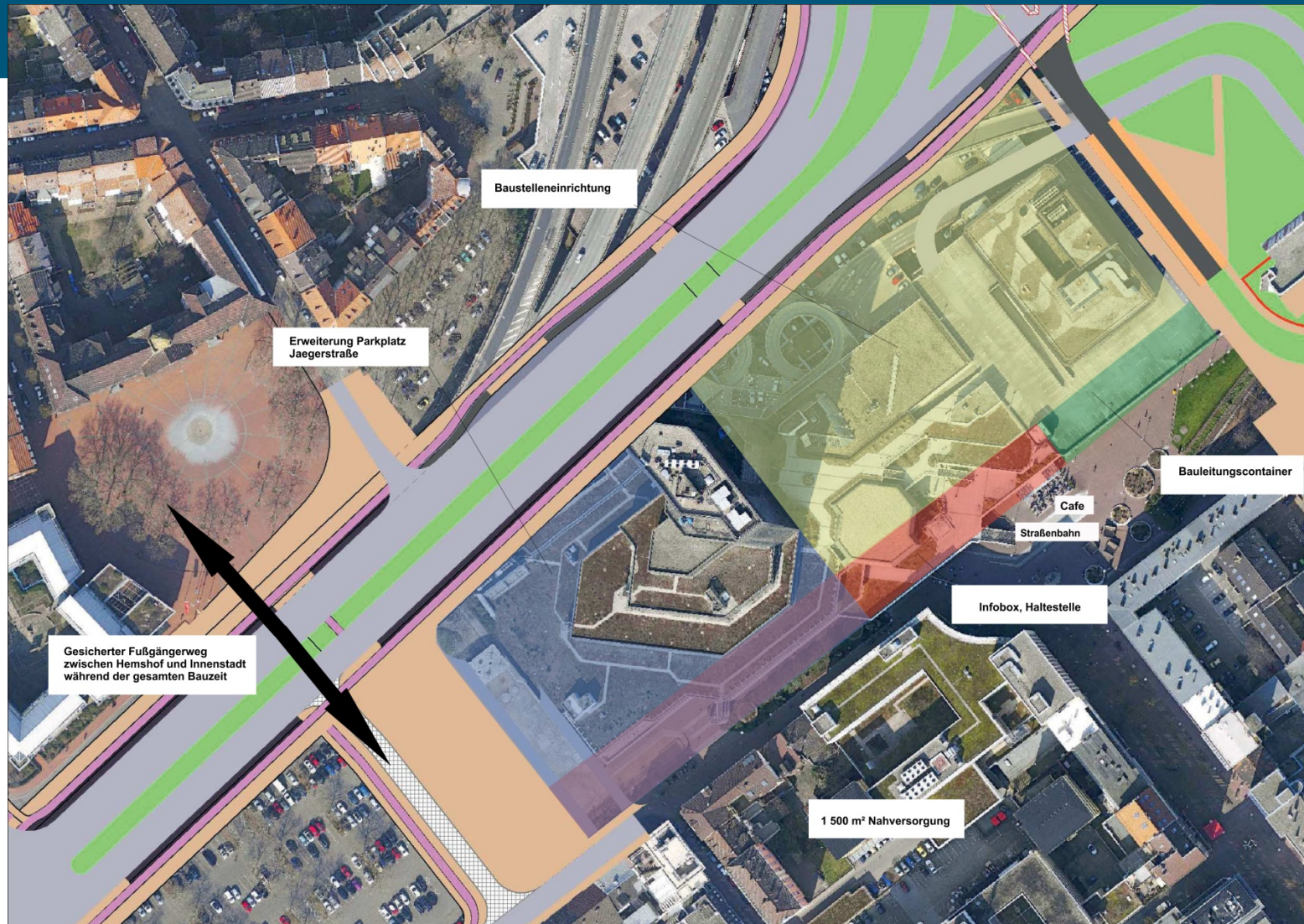
Das erzielte Verhandlungsergebnis bei einem freihändigen Erwerb ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand die wirtschaftlich günstigste Variante für die Stadt.

Weitere Perspektiven für Ludwigshafen

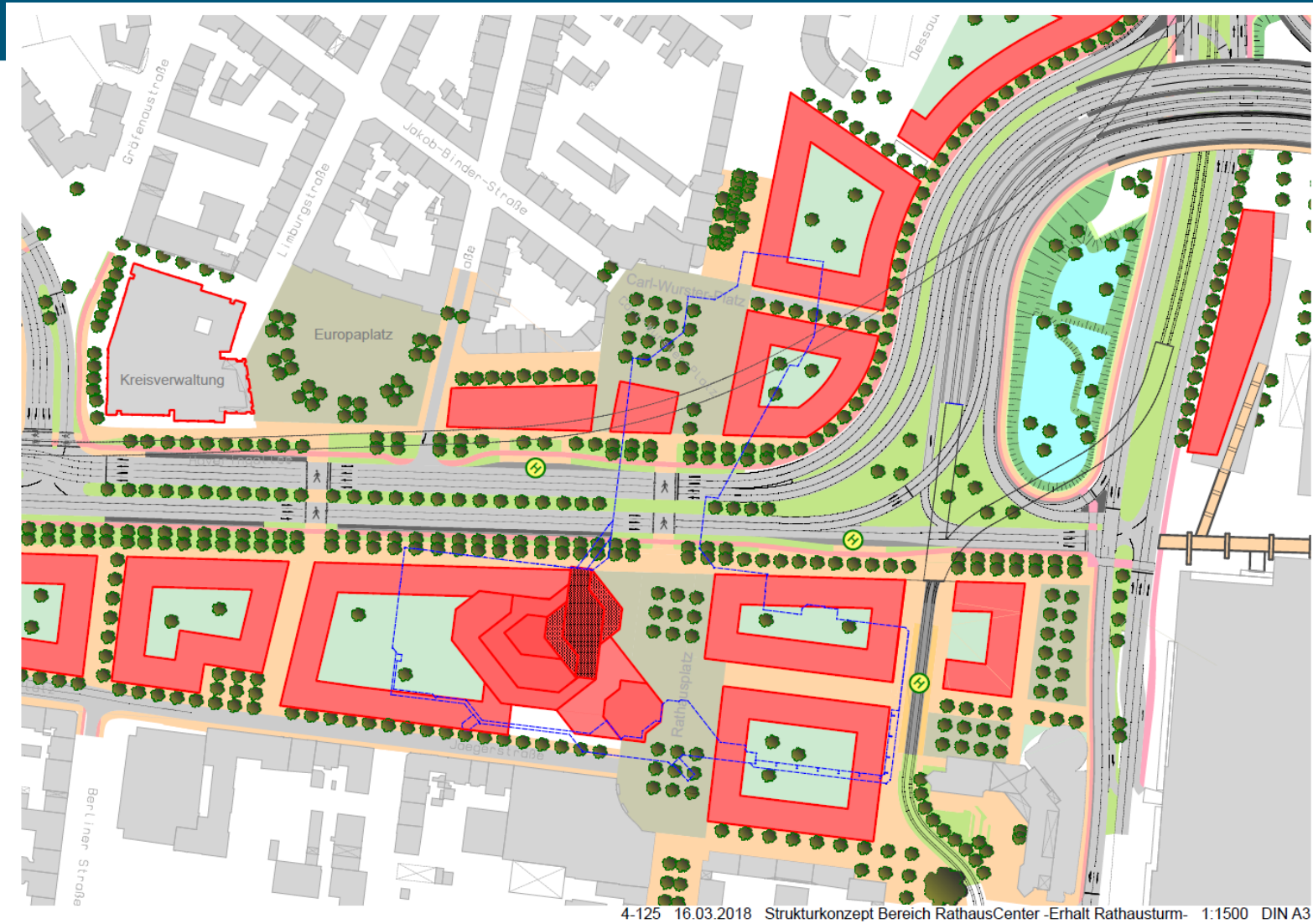
Die einvernehmliche Lösung hat eine Reihe von Vorteilen

- Frühzeitige Rechtsklarheit
- Große Chance, dass dem Fonds die Räumung des Objekts von Mietern rechtzeitig vor Abrissbeginn der Hochstraße Nord gelingt. Die Risiken einer Verzögerung und damit von jährlichen Verzögerungskosten von 12 Mio. bis 15 Mio. Euro sinken drastisch.
- Tragfähige Konzepte zur Sicherstellung der Nahversorgung können in den Jahren 2019-2021 entwickelt werden (temporäre Anlagen denkbar).
- Mietern können in der Rhein-Galerie und Innenstadt Angebote gemacht werden.
- Der Erwerb des Objekts ermöglicht zudem einen einheitlichen Ansatz beim Umgang mit dem Rathaus. Die Übernahme eröffnet unabhängig von der konkreten Entscheidung über die Zukunft des Rathauses eine einheitliche Lösung, bei der die Stadt anders als bisher nicht mehr auf die Mitwirkung des Fonds angewiesen ist.
- Langfristige Perspektive: Schlüsselgrundstück in der Kernstadt bzw. im Gebiet „City-West“.

Zwischennutzung während der Bauphase



Langfristige städtebauliche Entwicklungschance



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Für Fragen und weitere Erläuterungen stehen Ihnen aus dem Beraterteam zur Verfügung:

Herr Dr. Markus Deutsch, Rechtsanwalt, Kanzlei Dolde Mayen & Partner, Bonn

Herr Andreas Jacob, Geschäftsführer, FIRU mbH, Kaiserslautern

Herr Raimund Ellrott, Projektleiter, GMA, Hamburg