

MSREF Nero Offenbach Zwei GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Christoph Munte.
Junghofstrasse 13-15
60311 Frankfurt am Main

Erklärung der MSREF Nero Offenbach Zwei GmbH gegenüber der Stadt Offenbach am Main

Das Gebäude Berliner Straße 76 in der Stadt Offenbach am Main „City-Tower“ wurde auf der Grundlage des am 21.09.2000 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen und am **07.10.2000** öffentlich bekannt gemachten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. **613** der Stadt Offenbach am Main genehmigt. Der zugehörige Bauschein Nr. 567/00 wurde ausgestellt am 22.09.2000.

Der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 613 gehörige Durchführungsvertrag in der Fassung vom 30.08.2000 wurde am 20.09.2000 zwischen der Stadt Offenbach am Main und der Vorhabenträgerin, der Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft **mbH**, Wiesbaden, nachfolgend CGI genannt, geschlossen.

Der Durchführungsvertrag regelt u.a. in § 1 Absatz 2 Ziffer 4 den Neubau eines Gebäudes mit Grenzbebauung zum Gebäude Berliner Straße 80. Gemäß § 3 Absatz 2 Ziffer 5 des Durchführungsvertrages ist mit dem Neubau des Gebäudes mit Grenzbebauung zum Gebäude Berliner Straße 80 spätestens 8 Jahre nach Bestandskraft der Baugenehmigung zu beginnen.

Die von der Vorhabenträgerin unterzeichnete zeichnerische Darstellung mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten des geplanten Gebäudes wurden gemäß § 2 des Durchführungsvertrages als Anlage zum Durchführungsvertrag Bestandteil der Durchführungsverpflichtung. Gleichmaßen wurden die genannten Pläne Bestandteil des Bauscheins Nr. 567/00.

Der vorgenannte Neubau des Gebäudes mit Grenzbebauung zum Gebäude Berliner Straße 80 ist bislang nicht entstanden.

Die Vorhabenträgerin und bisherige Grundstückseigentümerin, die CGI hat die Liegenschaft Berliner Straße 74 zwischenzeitlich an die MSREF Nero Offenbach Zwei **GmbH**, nachfolgend **MS genannt**, veräußert. Die Vorhabenträgerschaft ist jedoch bei der CGI verblieben. In den Verträgen zwischen CGI und MS wurden Regelungen für den Fall getroffen, dass die Stadt Offenbach am Main an der Durchführungsverpflichtung **bzgl.** des Neubaus des Gebäudes mit Grenzbebauung zum Gebäude Berliner Straße 80 gemäß **Durchführungsvertrag** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. **613** besteht. Unter anderem hat sich die MS gegenüber der CGI verpflichtet, diesen Neubau entsprechend der vertraglich vereinbarten und genehmigten Pläne - wie oben ausgeführt - durchzuführen.

Das Bestreben der CGI ist **es**, die für sie nach wie vor bestehende Durchführungsverpflichtung zu lösen. Durch die Entwicklungen auf dem Bürosektor in den vergangenen Jahren werden Schwierigkeiten bei der Vermarktung der Immobilie gesehen.

Die Stadt Offenbach am Main ist grundsätzlich **bereit**, CGI aus der Durchführungsverpflichtung zu entlassen. Aus städtebaulicher Sicht ist der Blick auf die Brandwand des Gebäudes Berliner Straße 80 zwar nicht als optimal anzusehen, allerdings wurde durch die vorhandene Fassadenbegrünung eine gestalterisch befriedigende Wirkung erzielt. Zudem werden durch den Verzicht auf die Grenzbebauung zum Gebäude Berliner Straße 80 langfristig gesehen auch Möglichkeiten eröffnet den Bereich aufzuwerten, indem z.B. die Grenzwand des Gebäudes Berliner Straße 80 bei Beibehaltung des **jetzigen** Abstandes zum „City-Tower“ Öffnungen erhält.

Mit der Entlassung aus der Durchführungsverpflichtung ist die Stadt Offenbach am Main jedoch **bestrebt**, die gestalterischen und funktionalen **Ziele**, die mit dem Abschluss des Durchführungsvertrages verbunden waren, weiterhin zu sichern. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. **613** für das Gebiet MK 2 keine Mindesthöhe der Bebauung definiert und die Art der baulichen Nutzung als Bürogebäude nicht ausdifferenziert hat.

Aus diesem Grund gibt MS gegenüber der Stadt Offenbach am Main folgende rechtsverbindliche Erklärung mit Weitergabeverpflichtung im Falle der Weiterveräußerung der Liegenschaft ab:

1. Die MS verpflichtet sich für den Fall, dass für das Gebiet MK 2 Bauanträge gestellt werden, diese nach den Plänen des Bauscheins Nr. 567/00 bzw. der Anlage zum Durchführungsvertrag vom 20.09.2000 zu stellen.
2. Die MS verzichtet gegenüber der Stadt Offenbach am Main - auch vor dem Ablauf von Fristen nach den §§ 39 bis 44 BauGB - auf die Geltendmachung von Planungsschäden, wenn die Stadt Offenbach am Main wegen der Einreichung abweichender Pläne den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 613 ändert oder aufhebt.

Für die MSREF Nero Offenbach 2 GmbH

Frankfurt a. M., 29.05.07
Ort, Datum


.....
Christoph Munte