



FB Städtebau und Bauordnung

Abt. Baurecht

Stadt Halle (Saale), Marktplatz 1, 06100 Halle (Saale)

LODA Verwaltungs KG
vertr.d. Herrn Leonid Medved
Kurfürstendamm 092
10709 Berlin



Dienstgebäude: Neustädter Passage 18
Auskunft erteilt: Frau Pfautsch
Telefon: 0345 221-6376
Telefax: 0345 221-6282
Sprechzeiten: *Dienstag*

09:00 - 12:00 Uhr und
13:00 - 18:00 Uhr

Sie erreichen uns: Straßenbahn 2, 9, 10, 16
Haltestelle: S-Bahnhof Neustadt
Internet: www.halle.de

Datum: 16.08.2021

Az.-Widerspruch	:	00826 - 2021
BauherrIn	:	LODA Verwaltungs KG vertr.d. Herrn Leonid Medved, Kurfürstendamm 092, 10709 Berlin
Baugrundstück	:	Halle (Saale), Kleine Steinstraße Große Steinstraße 076, 078
Gemarkung	:	Halle Halle Halle Halle Halle
Flur	:	039 039 039 039 039
Flurstück	:	00028 00029 00030 00031 00032
Maßnahme	:	Bauantrag - Errichtung eines Hotels mit 127 Zimmern incl. Tiefgarage mit 19 Pkw-Stellplätzen und 20 Fahrrad-Stellplätzen , Az. 00296-2020

Sehr geehrter Herr Medved,

Ihren Widerspruch vom 08.04.2021 gegen die Baugenehmigung zu o. g. Maßnahme mit Begründung vom 14.04.2021 möchte ich Ihnen wie folgt beantworten:

Sie tragen in der Widerspruchsbegründung zunächst vor, dass der Erdgeschoss-Grundriss Plan Nr. 003 Index b vom 14.01.2021 Bestandteil der Baugenehmigung sein sollte. Dem wird diesseits nicht entsprochen.

In diesem Grundriss sind Änderungen eingetragen (z. B. Wegfall der Bistros). Diese Änderungen bedürfen eines Änderungsantrages, in dessen Rahmen der Erdgeschoss-Grundriss Bestandteil eines Änderungsbescheides zur Baugenehmigung sein kann.

Die der Baugenehmigung vom 25.02.2021 beigefügten Zeichnungen wurden mit einem grünen Stempel versehen übergeben.

Die von Ihnen des Weiteren erwähnten Pläne

- Abstandsflächen
- Lüftung Tiefgarage
- Verbau

waren Bestandteil der Prüfung des Vorhabens. Sie sind jedoch kein Bestandteil der Baugenehmigung.

Bitte äußern Sie sich bis zum **03.09.2021**, wie hier weiter verfahren werden soll, vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Pfautsch

LODA Verwaltungs KG

LODA Verwaltungs KG Kurfürstendamm 92 10709 Berlin

Tel: 030 / 34 34 62 0
Fax: 030 / 34 34 62 19

Stadt Halle (Saale)
FB Bauen
Frau Junghanns
Hansering 15
061085 Halle

Berlin, 14.04.2021

AZ: 00296-2020 Hotelprojekt
Halle/S., Kleine Steinstr. 4, Große Steinstr. 76, 78 - BG1
Nachtrag zum Widerspruch vom 24.03.2021 und zum Widerspruch vom 08.04.2021

Sehr geehrte Frau Junghanns,
sehr geehrte Damen und Herren,

gem. Mitteilung des ausführenden Architekten, Marggraf Architektur, sind die aufgeführten Pläne aufgrund folgender Nachforderungen

- **Abstandsflächen**
- **Lüftung Tiefgarage**
- **Verbau**

neu eingereicht worden und sollten Bestandteil der Baugenehmigung sein:

Erdgeschoss-Grundriss **Pl.-Nr. 003 vom 02.06.2020 INDEX b** **vom 14.01.2021**

(Dieser Plan beinhaltet die geänderte Lüftung Tiefgarage, überarbeiteter Abbruch Spielhalle, 3-fach am 19.01.2021 ans Bauamt Halle/S. gesandt.

Außerdem bitten wir Sie uns alle Pläne (auch Lageplan und aktuellen EG-Grundriss) mit grünem Stempel zuzusenden.

Des Weiteren soll aus Sicht des ausführenden Architekten der Verbauplan ebenfalls der Bestandteil der BG sein.

Mit freundlichen Grüßen



Leonid Medved
LODA Verwaltungs KG

Komplementär: Leonid Medved (einzelne Vertretung der Gesellschaft)
Handelsregister: Berlin Charlottenburg HRA 55786 B
Steuernummer: 24/423/01096
Bank: DONNER & REUSCHEL AG IBAN: DE82 2003 0300 0061 5190 00 BIC: CHDBDEHHXXX

LODA Verwaltungs KG

LODA Verwaltungs KG Kurfürstendamm 92 10709 Berlin

Tel: 030 / 34 34 62 0
Fax: 030 / 34 34 62 19

Stadt Halle (Saale)
FB Städtebau und Bauordnung
Frau Junghanns
Hansering 15
061085 Halle

Berlin, 08.04.2021

>

**Baugenehmigung vom 25.02.2021 / AZ: 00296-2020
Kleine Steinstr./Große Steinstr. 76+78, Halle
Widerspruch**

Sehr geehrter Frau Junghanns,
sehr geehrte Damen und Herren,


hiermit legen wir vorsorglich Widerspruch gegen die Baugenehmigung zu dem
Aktenzeichen: 00296-2020 vom 25.02.2021, uns zugegangen am 19.03.2021 ein.

Der uns zugestellten Baugenehmigung waren keine mit grünem B-Stempel versehenen
Bauvorlagen beigefügt, so dass wir den Inhalt der Genehmigung vorläufig noch nicht
abschließend beurteilen können.

Uns ist aber aufgefallen, dass die in der Genehmigung als „Bestandteil“ bezeichneten
Unterlagen (v.a. die Pläne) zumindest teilweise nicht dem letzten Stand der im
Genehmigungsverfahren eingereichten Unterlagen entsprechen. Das ist aufzuklären.

Um diese Aufklärung zu ermöglichen und einen vorzeitigen Eintritt der Bestandskraft zu
vermeiden, erfolgt der Widerspruch zunächst fristwährend.

Mit freundlichen Grüßen



Leonid Medved
LODA Verwaltungs KG

Komplementär: Leonid Medved (einzelne Vertretung der Gesellschaft)
Handelsregister: Berlin Charlottenburg HRA 55736 B
Steuernummer: 24/423/01096
Bank: DONNER & REUSCHEL AG IBAN: DE82 2003 0300 0061 5190 00 BIC: CHDBDEHHXXX

LODA Verwaltungs KG

LODA Verwaltungs KG Kurfürstendamm 92 10709 Berlin

Tel: 030 / 34 34 62 0
Fax: 030 / 34 34 62 19

Stadt Halle (Saale)
FB Städtebau und Bauordnung
Frau Junghanns
Frau Pietschmann
Hansering 15
061085 Halle

Berlin, 24.03.2021

AZ: 00296-2020 / BZ: 5.2688.000021.9
Kleine Steinstr./Große Steinstr. 76+78, Halle
Zahlungsaufforderung zur Stellplatzablösung vom 11.03.2021
Widerspruch

Sehr geehrte Frau Junghanns,
sehr geehrte Frau Pietschmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

betreffend der Baugenehmigung 00296-2020 vom 25.02.2021, uns zugegangen am 19.03.2021, legen wir Widerspruch ein, und zwar ausschließlich und isoliert gegen die Auflage 2, betreffend der Stellplatzablöseverpflichtung.

Wir begründen den Widerspruch mit folgenden vorliegenden Unterlagen:

Anlage 1: Stellplatzberechnung entsprechend der Berücksichtigung Anlage 2 und 3:

Anlage 2: Vergleichsvertrag In diesem Vertrag wurde sich mit der Stadt darauf geeinigt, dass für die Spielothek 1PKW-Stellplatz pro 50m² angesetzt werden. (Der Antrag für das Hotel beinhaltete nicht die Spielhalle).

Anlage 3: Auflagen aus der BG 03201-2012

Wie in der Auflage gefordert wurden 8 Stellplätze mit a'6.500€ abgelöst (gesamt 52.000€)

Entsprechend dieser Begründung bitten wir die Auflage 2 in der Baugenehmigung zu korrigieren.

Mit freundlichen Grüßen



Leonid Medved
LODA Verwaltungs KG

Komplementär: Leonid Medved (einzelne Vertretung der Gesellschaft)
Handelsregister: Berlin Charlottenburg HRA 55786 B
Steuernummer: 24/423/01096
Bank: DONNER & REUSCHEL AG IBAN: DE82 2003 0300 0061 5190 00 BIC: CHDBDEHHXXX

AZ : 00296-2020

Anlage zum Widerspruch gegen die BG vom 19.3.2012 Auflage 2

Projekt:

Hotel Halle (Saale), Kleine Steinstraße 4, Große Steinstraße 76 - 78

Nachweis der erforderlichen Stellplätze PKW und Fahrrad

1. Erforderliche Stellplätze

PKW – Stellplätze:

1.1	1 Stellplatz je 6 Betten x 80% Abzug Nahverkehr = 42 Stellplätze x 0,8 =	34 Stellpl.
1.2	Spielothek 340 m ² 1 Stellplätze /50m ² lt. Vergleich v.18.2.2010	+ 7 Stellpl. 41 Stellpl.
	abzgl. der vom ET abgelösten Stellplätze lt. BG 03201-2012	- 8 Stellpl.
	abzgl. der auf dem Grundstück geschaffenen Stellpl.	- 19 Stellpl.
	Abzulösende Stellplätze	14 Stellpl.

1.3. davon Anzahl der rollstuhlgerechten Plätze (3%):= **2 Stellplätze**

2. Fahrrad - Stellplätze:

2.1	Anzahl der Zimmer: 127 x 2 = 254 Betten 1 Stellplatz je 15 Betten	= 17 F- Stellplätze
2.2	Spielhalle 340 m ² 1 F-Stellplatz /60 m ²	= 5 F- Stellplätze
		= 22 F- Stellplätze

3. Nachgewiesene Stellplätze auf dem Grundstück:

PKW- Stellplätze: **19** davon 2 rollstuhlgerecht im UG

Fahrrad-Stellplätze: **22 im UG**

4. Ablöse der nicht nachgewiesenen Stellplätze:

Geforderte Stellplätze	41
abzgl. der auf dem Grundstück errichteten	-19
abzgl. der abgelösten Stellplätze lt. BG 03201-2012	- 8
abzgl. des lt. Anlage1 beantragten Erlasses nach §48 der BauoLSA	<u>- 8</u>

verbleiben: abzulösende Stellplätze

6



Vergleichsvertrag

zwischen

Stadt Halle (Saale)

vertreten durch die Oberbürgermeisterin, diese vertreten durch das
Amt für Bauordnung und Denkmalschutz, diese vertreten durch den Leiter,
Herrn Dr. Hannuschka
Marktplatz 1
06100 Halle

im Folgenden: „die Stadt“

und

Herrn
Leonid Medved
Kunz-Buntschuh-Str. 7a
14193 Berlin

im Folgenden: „der Bauherr“

Präambel:

Zwischen den Parteien besteht Uneinigkeit, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe ein Anspruch der Stadt gegen den Bauherren auf Ablösebeträge hinsichtlich von Stellplätzen für das Vorhaben „Große Steinstraße 76“ besteht. Insgesamt dauern diese Streitigkeiten bereits seit Mitte der 90er Jahre an.

Das Vorhaben ist ein Geschäftshaus, in dessen Erdgeschoss durch eine Gesellschaft des Bauherren selbst eine Spielhalle betrieben wird und in dessen Obergeschossen sich Büro- oder Praxisräume befinden. Diese Räume stehen größtenteils leer.

Bei der Bemessung des zu zahlenden Ablösebetrages gehen die Parteien von folgenden Prämissen aus: Das Vorhaben hat eine Nutzfläche von 1300 qm. Aufgrund der Lage des Objektes halten die Parteien es für angemessen, einen Stellplatz je 50 qm Nutzfläche zugrunde zu legen. Daraus ergibt sich ein Netto-Stellplatzbedarf von 26 Stellplätzen. Hierauf werden angerechnet 12 Stellplätze, welche auf dem Nachbargrundstück „Kleine Steinstraße 4“ tatsächlich errichtet worden sind und bereitgehalten werden. Gemäß § 48 Abs. 2 BauO LSA bleiben bei der Ermittlung des Ablösebetrages die ersten acht Stellplätze außer Betracht. Hinsichtlich der verbleibenden 6 Stellplätze wird ein Betrag von jeweils 6.500 € zugrunde gelegt, so dass sich ein Ablösebetrag von 39.000,00 € ergibt.

Im dieser Situation schließen die Parteien folgenden Vergleichsvertrag:

§ 1 Zahlung eines Stellplatzablösebetrages

- (1) Der Bauherr zahlt an die Stadt einen Ablösebetrag in Höhe von 39.000 €.
- (2) Der Betrag ist in Monatsraten á 600,00 € erstmals im März 2010 fällig. Ab Januar 2011 ist der Betrag in monatlichen Raten á 1500,00 € zu zahlen. Die Raten sind bis zum 3. Werktag jeden Monats frei auf das Konto der Saalesparkasse Halle, Bankleitzahl: 800 537 62, Kontonummer: 380 011 855 unter Angabe des Buchungszeichens **Bz.: 5.2688.600038.5** einzuzahlen.
- (3) Bei Zahlungsverzug wird die gesamte Restforderung sofort zur Zahlung fällig und Säumniszuschläge nach § 8 Verwaltungskostengesetz LSA sind zu entrichten.

§ 2 Erfüllung des Stellplatznachweises

- (1) Mit Zahlung des Ablösebetrages nach Maßgabe dieses Vertrages ist die Stellplatznachweispflicht des Bauherrn für das Vorhaben erfüllt.
- (2) Die Stadt wird keine weiteren Stellplatznachweise für das Vorhaben fordern.
- (3) Sofern die vorhandenen Stellplätze wegfallen, wird der Bauherr Ersatz schaffen oder Ablöse nach Maßgabe der Satzung leisten.

§ 3 Aufhebung von Bescheiden, Wirksamkeit der Satzung

- (1) Die Stadt erklärt, weder aus dem Bauschein vom 5. Februar 1996, noch aus der Ablösevereinbarung vom 28. Februar 1992 Ansprüche gegen den Bauherrn herzuleiten. Die dort geltend gemachten Ablösebeträge sind mit dieser Vergleichsvereinbarung erledigt.
- (2) Der Bauherr erklärt, die Satzung der Stadt Halle über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge, über die Erhebung von Ablösebeträgen vom 25. August 2004 in der heute geltenden Fassung als wirksam anzuerkennen.

§ 4 Salvatorische Klausel

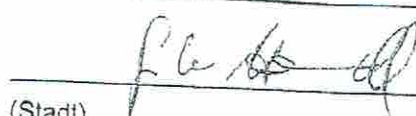
Sollte diese Vereinbarung oder Teile davon unwirksam sein, so verpflichten sich die Parteien, eine wirksame Regelung zu treffen, welche dem wirtschaftlich und rechtlich angestrebten Zweck möglichst nahe kommt.

Berlin, den 18.02.2010



(Bauherr)

Halle, den 18.02.2010



(Stadt)

Auflagen**Abschnitt I
Baurechtliche Auflagen**

1. Für obiges Vorhaben sind nach Maßgabe der in dem Bauvorhaben vorgesehenen Nutzung und Nutzfläche gemäß § 48 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441) für 28 KFZ Stellplätze zu schaffen (siehe hierzu unter Punkt 5 der Hinweise). Das o.g. Vorhaben liegt innerhalb der Zone I (Bereich Altstadt/Innenstadt), nach § 2 Abs. 3 Stellplatzsatzung brauchen in dieser Zone nur 80 % dieser, nach der Richtzahlenliste (Anlage 2 der Satzung) ermittelten Anzahl, d.h. 22 Stellplätze, als notwendige Stellplätze errichtet werden. In dieser Abminderung ist die Anbindung an den ÖPNV berücksichtigt. Von diesen 22 Plätzen werden 16 Stellplätze weder auf dem Baugrundstück noch auf einem Grundstück in der Nähe nachgewiesen. Für diese 16 Stellplätze ist gemäß § 3 der Stellplatzsatzung ein Ablösebetrag an die Stadt Halle (Saale) zu zahlen. Bei der Berechnung des Ablösebetrages bleiben die ersten acht abzulösenden Stellplätze entsprechend § 48 BauO LSA außer Betracht.

Die Stellplatzablöseverpflichtung für 8 Plätze ist daher nach Maßgabe der Zahlungsaufforderung durch Zahlung eines Ablösebetrages gemäß § 48 BauO LSA in Verbindung mit § 3 der Stellplatzsatzung zu erfüllen.

Der Bauherr hat je fehlenden Kfz-Stellplatz einen Ablösebetrag in Höhe von

6.500,00 Euro insgesamt also 52.000,00 Euro zu zahlen.

Aus den vorherigen Genehmigungen zur Großen Steinstraße 76 können 23.850,00 Euro als Zahlung bereits anerkannt werden. Daher sind für das Bauvorhaben Kleine Steinstraße 3 und 4 sowie Große Steinstraße 76 insgesamt

28.150,00 Euro

auf das nachfolgend genannte Konto der Stadt Halle zu zahlen:

Konto – Nr.	380 011 855	bei der Saalesparkasse Halle
Bankleitzahl	800 537 62	
IBAN	DE67 8005 3762 0380 011855	
BIC (Swift-Code)	NOLADE21HAL	

Als Zahlungsgrund ist anzugeben: **Stellplatzablösebetrag, AZ: 03201-2012**

Der Ablösebetrag wird fällig am 1. des Monats, der auf die Unanfechtbarkeit der Auflage 1. der Baugenehmigung folgt. Eine gesonderte Rechnungslegung erfolgt nicht.

Folgen nicht rechtzeitiger Zahlung

Im Falle einer Mahnung wird eine Mahngebühr entsprechend der Verordnung über die Kosten im Verwaltungszwangsverfahren Land Sachsen-Anhalt in der jeweils gültigen Fassung festgesetzt. Außerdem sind im Beitreibungsfalle die Kosten der Zwangsvollstreckung zu tragen.

fentlichen Interesse des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege überwiegendes privates Interesse ist nach Abwägung aller Belange nicht ersichtlich.

Hinweise

- Diese Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen oder wenn die Ausführung zwei Jahre unterbrochen worden ist. (§ 72 BauO LSA).
- Das Bauvorhaben entspricht nach § 2 Abs. 3 BauO LSA der Gebäudeklasse 5. Es ist darüber hinaus ein Sonderbau nach § 2 Abs. 4 BauO LSA. Der Bauantrag war durch die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BauO LSA zu prüfen.
- Die Bescheide der Stadt Halle (Saale) gemäß §§ 144, 145 BauGB vom 12.09.2013 (Az. 3414/281/06/13-A) und 18.06.2014 (Az. 2625/274/04/14-A) liegen mit Nebenbestimmungen vor.
- Genehmigung gemäß Antrag zur Errichtung eines Pflegeheimes mit insgesamt 70 Betten auf den Grundstücken Kleine Steinstraße 3 und 4 einschließlich der Sanierung und Nutzungsänderung des vorhandenen Gebäudes Große Steinstraße 76 in 06108 Halle (Saale) sowie der Einrichtung einer Garage mit insgesamt 6 Stellplätzen im Erdgeschoss des Neubaus Kleine Steinstraße 3 und 4.
- Entsprechend der vorhandenen und der geplanten Nutzungen werden die 26 Stellplätze wie folgt aufgeschlüsselt:

Altenpflegeheim mit 70 Betten	: 9 Stellplätze
2 Spielotheken	: 17 Stellplätze
2 Bistro	: 2 Stellplätze
- Die von der Baumaßnahme betroffenen Flurstücke 29, 30, 31 und 32 im Flur 39 der Gemarkung Halle stehen im Grundbuch Blatt-Nr. 3238 unter der laufenden Nummer 5. Eine Vereinigungsbaulast ist daher nicht notwendig.
- Der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass die von ihm veranlasste Baumaßnahme den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (§ 51 BauO LSA).
- Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher dem Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz schriftlich mitzuteilen (§ 71 Abs. 8 BauO LSA).
- Diese Genehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die in öffentlich-rechtlichen Vorschriften neben dem Gesetz über die Bauordnung gestellt werden. Dies gilt insbesondere für die Verpflichtung zur Einholung einer gewerbe-rechtlichen Genehmigung. Sie entbindet ferner nicht von der Zustimmung und gegebenenfalls von der Abnahmepflicht vor der Inbetriebnahme des Vorhabens durch:
 - das Landesamt für Verbraucherschutz, Gewerbeaufsicht Süd, Dessauer Straße 104 in 06118 Halle (Saale)
 - den Fachbereich Gesundheit/Veterinärwesen der Stadt Halle (Saale)
 - das Landesverwaltungsamt Referat Halmaufsicht