



PROTOKOLLAUSZUG

zum

GEMEINDERAT

am Mittwoch, 27.01.2010

ÖFFENTLICH

TOP 1	Besichtigung der geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Untere Stadt" und des Bereichs um das Marstall-Center Treffpunkt: Evang. Stadtkirche / Asperger Straße	Vorl.Nr.
-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------

Beratungsverlauf:

Der Gemeinderat besichtigt die geplante städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Untere Stadt“, das Marstall-Center und den Bereich um das Marstall-Center herum.

TOP 2	Vorstellung des geplanten städtebaulichen Erneuerungsgebiets "Untere Stadt" mit dem Bereich um das Marstall-Center - Präsentation der bisherigen Studien von Blocher und Blocher und GMA aus dem Jahr 2007	Vorl.Nr.
-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------

Beratungsverlauf:

Herr **Geiger** (Referat Nachhaltige Stadtentwicklung) gibt anhand einer Präsentation einen kurzen Rückblick auf die städtebaulichen Erneuerungen im Umfeld des Marstall-Centers in den vergangenen Jahren. Er geht in seinen Ausführungen auf die verschiedenen Sanierungsgebiete im Bereich der Innenstadt und auf die Stadtteilentwicklung „Untere Stadt“ ein und verweist auf die im Rahmen der Besichtigung verteilten Unterlagen „Anlage zum Aufnahmeantrag in das Bundesländer-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) 2010“.

Anschließend stellt Herr **Kurt** (FB Stadtplanung und Vermessung) die Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2007 zur Revitalisierung des Marstall-Centers vor. Er weist im Rahmen seiner Vorstellung darauf hin, dass mit dem Auszug von Karstadt aus dem Marstall-Center C&A ein Sonderkündigungsrecht habe.

Danach stellen Herr **Hummer** und Herr **Blocher** (beide von Blocher Blocher Partners) die Machbarkeitsstudie Marstall-Center Ludwigsburg vor. Sie stellen anhand einer Präsentation zunächst die derzeitige Situation des Marstall-Centers, wie die Anbindung an die Umgebung und die Flächenbelegung dar und veranschaulichen anhand von Plänen verschiedene Varianten und Möglichkeiten für bauliche Veränderungen im Marstall-Center.

Abschließend weist OBM **Spec** darauf hin, dass es keinen Sinn mache, wenn man nur die Vor-

platzsituation, losgelöst vom Marstall-Center, ändere. Zum weiteren Verfahren merkt er an, die Verwaltung werde weiter den Kontakt zu den Eigentümern halten. Das Thema werde man zur Beratung in die zuständigen beschließenden Ausschüsse geben und man werde vorab mit den vorbereitenden Untersuchungen beginnen. Er stellt fest, dass die entscheidenden Schritte nun bei den Eigentümern liegen.

Auf Nachfrage von Stadträtin **Burkhardt** zur Gestaltung des Wohnungsteil des Marstall-Centers führt OBM **Spec** aus, man hatte in den vergangenen Jahren auch Kontakt zu den Wohnungseigentümern. Es wäre sinnvoll, wenn der Architekt, der den Geschäftsbereich plane, auch die Wohntürme hinsichtlich der Fassaden planerisch überarbeiten würde, damit alles aus einem Guss wäre.

Die Präsentationen der Verwaltung sind als Anlage 1 dieser Niederschrift beigefügt, die Präsentation der Machbarkeitsstudie Marstall-Center von Blocher und Blocher und GMA ist als Anlage 2 dieser Niederschrift beigefügt.

Beide Präsentationen sind Bestandteil des Protokolls.

Beratungsverlauf:

Einleitend weist OBM **Spec** darauf hin, in der heutigen Sitzung wolle man nur über das den Gemeinderäten vorliegende Gutachten zur Wirkungsanalyse Erweiterung breuningerLAND Ludwigsburg der BulwienGesa AG informieren. In den künftigen Ausschussberatungen werde man sich intensiv mit den vorliegenden Unterlagen beschäftigen, die entsprechenden Beschlüsse sollen im 1. Halbjahr 2010 gefasst werden.

Anschließend stellt Frau **Back-Ihrig** (BulwienGesa AG) die Wirkungsanalyse zur Erweiterung breuningerLAND Ludwigsburg anhand einer Präsentation dem Gremium vor.

Danach erfolgt eine Aussprache und Fragerunde innerhalb des Gremiums.

Stadtrat **Dr. Bohn** erkundigt sich, ob er es richtig verstanden habe, dass die Umverteilung von 4 % bei einer Erweiterung des Breuningerlands um 8.500 m² gelte, wenn sich gleichzeitig in der Innenstadt nichts tue und konstant bleibe. Außerdem fragt er, ob es Erkenntnisse gebe, wie sich die Kundenströme gestalten würden, wenn der gesamte Raum Ludwigsburg gegenüber dem Stuttgarter Angebot unattraktiver würde.

Stadtrat **Noz** fragt, in wie weit das Breuningerland Einfluss auf die Bietigheimer Geschäfte hat und in wie weit sei in diesem Zusammenhang die laufende Erweiterung bei Möbel Hoffmeister bei den Bietigheimer Geschäften anzusetzen, um zu sehen, wie man Bietigheim im Vergleich zur Erweiterung des Breuningerlandes betrachten müsse. Weiter erkundigt er sich bei der Verwaltung, weshalb die Verwaltung den Gutachter gewechselt habe und nicht den von Herrn van Agtmael vorgeschlagenen Gutachter genommen. Außerdem fragt er, weshalb die Stadträte nicht in das laufende Verfahren und zu den Gesprächen mit Breuninger mit einbezogen wurden.

Stadtrat **Gericke** bittet um Aussagen dazu, wie man zu dem Ausmaß der Umsatzumverteilung innerhalb der Geschäfte des Breuningerlandes gekommen ist. Er stellt außerdem die Frage, mit welchen Frequenzzahlen für Karstadt im bisherigen Marstall-Center gerechnet wurde. Er denke, hier könnte der durchschnittliche Umsatz, den Karstadt mal hatte, höher angesetzt werden. Weiter bittet er um eine Einschätzung darüber, wie wichtig die Revitalisierung des Marstall-Centers für die zukünftige Innenstadtentwicklung ist.

Stadtrat **Meyer** wirft die Frage auf, weshalb keine Vergleiche des gesamten Tammer Feldes zur Innenstadt angestellt wurden. Bei den Umverteilungsquoten wurde im Bericht dargestellt, dass sich dies proportional entwickelt. Er merkt an, er ziehe dies etwas in Zweifel, denn es gebe irgendwo eine Größenordnung wo es für die Kunden attraktiver ist gleich an einen anderen Standort hin zu fahren, und dann gehe das Ganze überproportional auf eine Seite und man könne nicht mehr von proportionalen Entwicklungen sprechen. Weiter stellt er fest, es wurden im Bericht vertragliche Verkaufsflächenobergrenzen dargestellt. Er frage sich, ob eine solche Festlegung realistisch durchführbar, auch wenn es vertraglich festgesetzt ist, und ist dies überprüfbar. In einem Center mit 41.000 m² könne man innerhalb des Centers so umstrukturieren, dass sich die Verhältnisse nachher deutlich anders darstellen, als man sich dies jetzt mit dem Beispiel 8.500 vorstellen. Er habe außerdem ebenfalls nicht verstanden, weshalb Möbel Hoffmeister keine Berücksichtigung im Bericht findet, da dies auf das Verhältnis Breuninger, aber auch auf das Verhältnis Ludwigsburg zu Bietigheim starke Auswirkungen habe. Weiter merkt er an, es gab die Darstellung mit Marstall und ohne Marstall. Bei der Innenstadt wurden unterschiedliche Gesamtumsätze IST oder ZUKÜNFTIG dargestellt, mit oder ohne Marstall. Bei Breuninger habe man identische Zahlen. Er fragt, spiele der Umsatz der im Marstall-Center gemacht werde für Breuninger keine Rolle. D.h., wenn das Marstall schließe, dass dann Breuninger keinen Euro Mehrumsatz habe. Auch beim periodischen Bedarf gebe es für ihn eine Unklarheit. Man habe mit Marstall-Center 51,2 Mio. und ohne Marstall-Center als IST 51,4 Mio. Also ohne Marstall-Center hätte die Innenstadt mehr als

mit. Dies könne er nicht nachvollziehen.

Stadtrat **Weiss** fragt, wie man zu den Verträglichkeitsgrenzen gekommen ist.

Frau **Back-Ihrig** beantwortet die gestellten Fragen. Sie führt insbesondere aus, es war nicht die Aufgabe das Tammerfeld, bzw. den gesamten Bereich zu analysieren, sondern man sollte nur das Breuningerland betrachten. Zur Frage der Proportionalität führt aus, man habe hier die Meinung, mit 41.000 m² Verkaufsfläche ist das Breuningerland im Moment ein sehr starker Anker, d.h. es habe schon eine hohe Ausstrahlungs- und Anziehungskraft. Dies wurde auch bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets sehr deutlich. D.h., auch wenn noch Fläche hinzukommt. Sie glaube, wenn man in einem Center ist, könne man nicht mehr spüren, ob es 41.000 m² sind, oder 45.000, 46.000 oder 47.000. Insofern ist mit 41.000 m² auf der einen Seite ein Komplett-Sortiment gegeben, sogar darüber hinaus. Umgekehrt sage man, die meisten Center die heute entwickelt werden, haben eine Größenordnung im Minimum von 15.000 optimaler Weise 25.000. Beim Breuningerland bewege man sich mit rund 41.000 m² deutlich darüber.

Stadtrat **Meyer** stellt fest, 20 % Steigerung finde er üppig, von etwa 40.000 auf 50.000. Ihm ging es jedoch darum, dass die Attraktivität der Innenstadt, wenn man mit wenigen Ankerbetrieben, bzw. Ankerbetriebe verliere, dann würde man aus seiner Sicht wohl eher überproportional auch an Bindungswirkung verlieren.

Frau **Back-Ihrig** merkt zur Aussage von Stadtrat Meyer zur Ankerwirkung an, früher war es so, dass Karstadt bzw. Warenhäuser für die Innenstädte eine sehr hohe Ankerfunktion hatten. Das war der Anziehungspunkt weshalb die Menschen in die Innenstadt gefahren sind. Man müsse aber auch deutlich machen, dass die Warenhäuser eigentlich bereits sei den 60iger Jahren zunehmend verloren haben, und dass heute ein Warenhaus nicht mehr diese Ankerfunktion hat. Im Marstall-Center ist nicht nur Karstadt, sondern auch C&A, und C&A ist auch gleichzeitig in der Wilhelmgalerie. Insofern gehe C&A als Anbieter in der Innenstadt oder als Magnet nicht verloren. Dies sei auch die Misere in der im Moment Karstadt stecke. Sie würde auch sagen, die Probleme die im Moment das Marstall-Center habe seien nicht nur auf die Wettbewerbsveränderungen zurückzuführen, sondern letztendlich auch struktureller Natur. Einerseits die Eigentümerstruktur des Centers insgesamt, aber auch natürlich die Probleme die Karstadt insgesamt habe, und diese sind eigentlich in den letzten Jahren noch drängender geworden, weil Karstadt seine typische Domäne im Hartwarenbereich hat. Also bei den Kurzwaren, bei Glas, Porzellan etc. Dies sind Angebote, die zunehmend die Discounter auch anbieten. Diese haben zum Teil in diesen Sortimenten Marktanteile von 20%. Tchibo bietet solche Produkte an. Insofern sind die Auswirkungen mannigfaltig. Sie würde heute sagen, dass Karstadt nicht mehr die Ankerfunktion für die Innenstadt hat. Es komme dann noch ein weiterer Aspekt hinzu, es gehe letztlich nicht nur um Quantitäten, um Masse an Verkaufsfläche. Wenn sich im Marstall-Center kein Publikum bewegt, wenn der Umsatz so gering ist, dann hat dies auch nicht die Magnetfunktion für die Innenstadt. De facto ist man der Meinung, auch wenn Karstadt abgängig ist, ist es auf der anderen Seite auch eine Chance den nördlichen Bereich der Innenstadt zu entwickeln und dort auch andere Anbieter oder einen anderen Besatz zu etablieren der dann insgesamt die Innenstadt fördert. D.h., es komme nicht nur auf die Quantität, sondern auch auf die Qualität des Angebots an. Wenn das Marstall-Center revitalisiert wird oder erst mal wegfalle, dann gebe es den übrigen Teil der Innenstadt. Man kenne Ludwigsburg auch aus der Zeit vor der Wilhelmgalerie und da habe sich einiges gedreht. D.h. heute ist die Innenstadt von Ludwigsburg ganz anders aufgestellt.

Ergänzend führt Herr **Krick** (BulwienGesa AG) zum Marstall-Center aus, es war eine Frage, ob die Revitalisierung des Marstall-Centers eine Voraussetzung sein könne. Selbstverständlich ist die Revitalisierung des Marstall-Centers für die Ludwigsburger Innenstadt ganz wichtig. Genauso wichtig ist, dass man eine starke, funktionierende Wilhelmgalerie vorfindet. Das Marstall-Center bietet eine Chance, dass hier neues entstehen kann, und er sei davon überzeugt, dass hier neues entstehen

wird. Die Revitalisierung des Marstall-Centers ist für Ludwigsburg sehr wichtig. Dennoch ist man der Meinung, dass die Ludwigsburger Innenstadt stabil aufgestellt ist, und sie verkraftet sicherlich auch Flächenerweiterungen im Breuningerland. Man könne darüber politisch streiten, wie groß diese Flächen sein können. Die vorgeschlagenen 8.500 m² sind ein Richtwert der nach unten korrigiert werden kann. Das ist die Obergrenze, die aber sämtliche worst-case-szenarien in den Betrachtungen berücksichtigt. Es sei richtig, wenn dies politisch ggf. anders gewürdigt wird. Aber als Gutachter habe man auch „gut zu achten“, d.h. man gehe nicht nur nach den vorliegenden Zahlen, sondern man müsse auch andere Dinge berücksichtigen und dazu gehöre auch der Branchenmix in Ludwigsburg und sicherlich auch die Angebotsstärke. Dies sind Dinge, die man im Rahmen der gutachterlichen Tätigkeit mit zu berücksichtigen habe.

Weiter führt er aus, man sei der Meinung, dass die Ludwigsburger Innenstadt wohl auch zukünftig stark sein werde und könne. Zur Frage der Abflüsse nach Stuttgart stellt er fest, man habe bereits jetzt schon massive Abflüsse nach Stuttgart. Für die allgemeine Zentralität von Ludwigsburg sind letztendlich alle Angebote in sämtlichen Bereichen, im Breuningerland, Tammerfeld oder auch in der Innenstadt, wichtig, um die Zentralität von Ludwigsburg zu halten.

Frau **Back-Ihrig** fährt fort die gestellten Fragen zu beantworten. Sie geht im weiteren Verlauf ihrer Ausführungen auf die Frage ein, weshalb das Breuningerland überhaupt an Umsatz verliert, wenn dort eine Erweiterung stattfindet. Dazu führt sie aus, man habe dies je nach Branche sehr unterschiedlich angesiedelt. Im Lebensmittelbereich gehe man davon aus, wenn die Fläche erweitert werde, würde Tengelmann wegfallen und in die neue Fläche integriert werden. Hier gehe man nur von einer ganz geringen Umsatzumverteilung aus, weil der Bestandsumsatz mitgenommen wird und das Angebot dort nicht sehr gut ist. Wenn man sich das Breuningerkaufhaus betrachtet, dann sind auch sehr viele Modenamen vorhanden, die auch bei den Abspracherunden von der Firma Breuninger ins Gespräch gebracht wurden. Wenn man schaut, wie das Breuningerkaufhaus sortiert ist, dann stellt man fest, dass ein Großteil der Marken, die mit einem eigenen Shop angesiedelt werden sollen, auch bei Breuninger selbst angesiedelt sind. Insofern ist zu berücksichtigen, dass hier auch Kannibalisierungseffekte vorhanden sind, d.h. Umsatzverlagerungen stattfinden. Zur Frage, ob das Breuningerland davon profitiert, wenn das Marstall-Center geschlossen wird merkt sie an, auch damit habe man sich auseinandergesetzt. Betrachtet man das Marstall-Center im Moment genau, dann gibt es dort vor allem preisgünstige, eher discountierende Anbieter, wobei Karstadt auch in das mittelpreisige Segment über geht. D.h., wenn das Marstall-Center schließt, dass zumindest das mittelpreisige Sortiment an andere Standorte abfließt. D.h., der Anteil von dem das Breuningerland dann profitieren würde wäre ganz gering. Umgekehrt, wenn das Breuningerland erweitert wird und dann auch vorwiegend im mittleren, gehobenen und exklusiven Bereich, wie angedacht, dann sind natürlich Auswirkungen vorhanden, und dann wird der Anteil des Umsatzes vom Marstall-Center, der im mittleren Bereich ist, umverteilt, der vorher der Innenstadt zugute kommt.

Die Frage der vorgegebenen Flächennutzung verweist sie an Herrn Geiger und merkt dazu an, es soll ein spezieller Bebauungsplan entwickelt werden, in dem auch die Größenordnungen genau festgelegt werden, inklusive der Bestandsflächen. Damit hätte man durchaus eine Handhabe auch später keine Flächenverschiebungen zuzulassen.

Sie geht dann auf die Frage nach den Auswirkungen auf Bietigheim-Bissingen und die Situation in Bietigheim-Bissingen ein.

Anschließend fährt Herr **Krick** fort und geht auf die Frage nach der Doppel-Standortstrategie. Selbstverständlich kommen neue Unternehmen an den Standort in Ludwigsburg, aber andere verlassen die Innenstadt und gehen dann in das Breuningerland. Dies ist natürlich so und dies ist die unternehmerische Freiheit. Man sei allerdings der Meinung, dass insgesamt dadurch dennoch die Zentralität, die Angebotsbedeutung und die Einkaufsbedeutung für eine Gesamtstadt steigen werden. Er sehe dies eher als neutrale Geschichte, möglicherweise auch als win-win-Situation. Man bekomme eine gewisse Arbeitsteilung. Im Breuningerland habe man möglicherweise eine etwas höherwertigere Angebotsstrukturierung, und man habe in der Innenstadt eine etwas anderswertige

Angebotsstrukturierung. Dennoch leben beide voneinander. Insoweit werden Doppel-Standortstrategien klar wahrgenommen, aber er könne hier kaum oder nur schwer gegenläufige Effekte festmachen.

Frau **Back-Ihrig** geht im Anschluss daran auf die Frage ein, dass Filialisten zurück in die Innenstadt gehen. Sie merkt an, dass es gelungen ist die Wilhelmgalerie zu entwickeln bzw. den Standort zu revitalisieren, habe auch damit zu tun, dass die Innenstadt von Ludwigsburg als interessanter Standort angesehen wird.

Stadtrat **Müller** fragt, ob er die Aussagen richtig verstanden habe, dass die Gutachter zuerst die Entwicklung des Marstall-Centers befürworten, bevor eine Erweiterung des Breuningerlandes Sinn machen würde.

Frau **Back-Ihrig** antwortet hierauf, man glaube, dass das Marstall-Center entwickelt werden kann, auch wenn das Breuningerland erweitert wird. Dass beide Entwicklungen möglich sind. Wenn man die Entwicklung von Ludwigsburg betrachtet, auch im Hinblick auf die Erweiterung des Breuningerlands im Jahr 2002, und kurz danach der Startschuss für die Entwicklung der Wilhelmgalerie gefallen ist, die dann 2007 eröffnet wurde. D.h. letztendlich die Erweiterung des Breuningerlands habe nicht dazu geführt, dass die Wilhelmgalerie in der Innenstadt nicht entwickelt werden konnte. Es ist ein geben und nehmen zwischen beiden.

Weiter verweist sie auf die Vorstellung der Entwicklungsperspektiven des Büros Blocher Blocher für das Marstall-Center und merkt an, in die Richtung, wie das Marstall-Center entwickelt werden könne, oder wie sie das vorgeschlagen haben, ist mit einem SB-Warenhaus als Ankermieter, mit einem Elektrofachmarkt, einerseits eine Ergänzung sogar zum Breuningerland, aber auch eine sehr gute Ergänzung zur Innenstadt. Insofern sehe man die Chancen, dass beide entwickelt werden können, das Marstall-Center und das Breuningerland, als gut an.

Stadtrat **Gericke** legt für die weitere Diskussion im Hinblick auf das Marstall-Center Wert darauf, dass es nicht die Billigschiene Fachmarktzentrum sein dürfe, die dann in der Innenstadt noch übrig bleibt.

Frau **Back-Ihrig** merkt an, so habe sie das auch nicht gemeint. Aber ein Elektrofachmarkt ist heute üblicherweise in jedem Shopping-Center enthalten. Außerdem müsse man sich überlegen, wer in die Fußstapfen von Karstadt treten kann, d.h. wer ein weiterer Ankermieter sein könnte. Sie würde ein SB-Warenhaus oder auch ein großer Verbrauchermarkt könnte durchaus eine Bereicherung für die Innenstadt sein.

Stadtrat **Meyer** geht auf die Aussage seiner Vorrednerin zum Elektrofachmarkt ein und stellt fest, in der vorliegenden Studie sei auch enthalten, dass Saturn am Bahnhof eher beengt ist und dies eine Möglichkeit für Karstadt wäre. Man habe dies nicht in der Hand, dies sei eine unternehmerische Entscheidung, aber dies hieße, dass man dann mit dem Büro in 2 Jahren über eine Nachnutzung im Bahnhof nachdenken wird.

Frau **Back-Ihrig** führt aus, wenn man sich den Bahnhofsbereich im Moment anschaut, so ist dieser städtebaulich nicht sehr attraktiv. Auch die Gestaltung des Handels dort. Das ganze Gebäude ist voll vermietet, was für den Standort spricht, aber sie denke, dass sich sowieso die Frage stellt, wie Saturn dort an diesem Standort zufrieden ist. Sie weist darauf hin, dass der Bahnhof kein typisches Shopping-Center ist, und sie denkt, dass sich der Betreiber auf Dauer überlegen wird, was er dort tun kann oder wie er seine Position verbessern kann.

Abschließend stellt OBM **Spec** fest, der Bericht ist erfolgt. Die Beratung war ein guter Einstieg und man werde auch die Position der Verwaltung in den weiteren Beratungen dem Gemeinderat darlegen.

Beratungsverlauf:

Herr **Geiger** (Referat Nachhaltige Stadtentwicklung) trägt anhand einer Präsentation den Jahresbericht des Referats Nachhaltige Stadtentwicklung vor. In seinen Ausführungen geht er insbesondere auf die Einbindung des Referats in die Verwaltung, auf die Struktur des Referats sowie auf die Aufgaben der einzelnen Teams kurz ein.

Die Präsentation ist als Anlage 3 dieser Niederschrift beigelegt und ist Bestandteil des Protokolls.

Beschluss:

Gemäß § 16 (1) der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) wird dem Antrag von Stadtrat Rapp auf Ausscheiden aus dem Gemeinderat mit sofortiger Wirkung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 36 Ja-Stimmen einstimmig angenommen.

Nicht anwesend: Stadträtin Fuchs (krank)
Stadtrat Kromer (privat verhindert)
Stadträtin Moersch (privat verhindert)
Stadtrat Seybold (Urlaub)
Stadtrat Siegmund (privat verhindert)

Beratungsverlauf:

OBM **Spec** verweist auf die vorliegende Beschlussvorlage Nr. 014/10 und lässt darüber abstimmen.

Nach erfolgter Abstimmung verabschiedet er Herrn Rapp und überreicht ihm Ludwigsburger Porzellan als Abschiedspräsent.

Anschließend erläutert Herr **Rapp** kurz die Gründe für sein ausscheiden und er verabschiedet sich mit einer kurzen Ansprache aus dem Gremium.