



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

Referat Nachhaltige Stadtentwicklung

VORL.NR. 111/11

Sachbearbeitung:

Lehmpfuhl, Frank

Datum:

03.03.2011

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

24.03.2011
24.03.2011

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Untere Stadt/ Ordnungsmaßnahmenvertrag Walcker

Bezug:

Vorl.Nr. 644/10

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Bestand
- 3 Künftige Planung
- 4 Übersichtsplan Schnitte
- 5 Schnitte entlang Fassaden
- 6 Schnitte
- 7 SEK-Ziele

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Herstellung der in der Anlage detailliert dargestellten Erschließungsanlagen auf dem ehemaligen „Walcker-Areal“ dem Vorhabenträger „first-single apartment GmbH & Co. KG“, Berlin, nachfolgend „first single“ genannt, nach § 146 Abs. 3 Baugesetzbuch zu überlassen.
2. In diesem Zusammenhang wird die Verwaltung ermächtigt, einen städtebaulichen Vertrag, hier Ordnungsmaßnahmenvertrag, mit dem o. g. Vorhabenträger zu schließen.
3. Für die Herstellung aller Erschließungsanlagen erhält die first single eine einmalige Zuwendung in Höhe von 250.000 € aus den zur Verfügungen stehenden Städtebaufördermitteln des Stadterneuerungsverfahrens „Aktive Stadt und Ortsteilzentren Untere Stadt“, nachfolgend „ASP Untere Stadt“ genannt.

Sachverhalt/Begründung:

1. Ausgangslage und kurze Zusammenfassung

Das Walcker-Areal erfährt durch die umfangreichen, sich teilweise schon in der Umsetzung befindlichen Hochbaumaßnahmen eine tiefgreifende städtebauliche Aufwertung.

Nach jahrzehntelangem Zustand als Brache und anschließender Unternutzung als provisorischer Parkplatz kann der städtebauliche Missstand in prominenter und wichtiger Lage beseitigt werden und einer intensiven Wohnnutzung zugeführt werden.

Ein großer Baustein der Wohnnutzung wird momentan schon von der first single erstellt. Bis Ende des Jahres sollen rund 180 Studentenappartements auf dem Areal entstehen. First single hat deutschlandweit bereits über 800 Studenten-Appartements gebaut.

Die Hochbaumaßnahmen sollen aber auch durch Ordnungsmaßnahmen, sowohl auf privater wie auch überwiegend öffentlicher Fläche begleitet und unterstützt werden. Dabei sollen Erschließungsanlagen neu gebaut, geändert oder erweitert werden, beim sogenannten "Walcker-Park" soll gar eine umfangreiche Geländemodulation erfolgen. Für die Herstellung der vorgenannten Erschließungsanlagen wird ein privater Vorhabenträger mehr als 1,1 Mio. € investieren.

Da die Maßnahmen wichtige Ziele des Entwicklungskonzepts der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Untere Stadt“ verfolgen und überwiegend städtische Erschließungsanlagen hergestellt, geändert und erweitert werden sollen, erhält der Vorhabenträger eine finanzielle Unterstützung in Höhe von 250.000,-- € aus den zur Verfügung stehenden Städtebaufördermitteln des Bund-Länder-Programms ASP Untere Stadt.

2. Ziele des Sanierungsgebiets ASP Untere Stadt/ Umfang und Qualität der vorgesehenen Neuordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können einige funktionale städtebauliche Mängel und Missstände im Sanierungsgebiet Untere Stadt behoben werden. U. a. können fehlende oder nur teilweise vorhandene barrierefreie Fuß- und Radwegeverbindungen hergestellt werden und die nachteiligen topographischen Gegebenheiten und die Trennwirkung der B 27 zumindest etwas gemildert werden. Die Neuordnung des „Walcker-Parks“ ist Neuordnungsschwerpunkt des Handlungskonzepts zum Sanierungsgebiet Untere Stadt.

Dazu dienen die folgenden drei Erschließungsanlagen, die der Vorhabenträger herstellen, neu ordnen bzw. aufwerten möchte:

Verlängerung der Oberen Kasernenstraße (siehe auch Anlage „Los 1“) zwischen Postgässle und der Schlosstraße (B27) auf Privatgrundstück als Privatstraße; durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die künftige öffentliche Zugänglichkeit gesichert.

Herstellung eines Fuß- und Radwegs parallel zur Schlosstraße (siehe auch Anlage „Los 2“) entlang des früheren „Pfauenbuckels/ Schlossgässle“ (B27, Flst. 451) auf städtischem Grundstück; von der Lage und dem Höhenniveau gemäß der in der Anlage beigefügten Übersichtspläne.

Neuordnung der öffentlichen Grünfläche inkl. umfangreicher Geländemodellierung (siehe auch Anlage „Los 3“) im östlichen Bereich der städtischen Grundstücke Flst. 469 + 471 sowie eines kleinen Teilstücks des Flst. 672 (sog. „Walcker-Park“). Dabei wird ein **Fuß- und Radweg parallel zur Schlosstraße** (B27) und vom Höhenniveau gemäß beiliegender Planunterlagen bis zum bestehenden Übergang zum Heilbronner Torhaus durch Auffüllung entlang der bestehenden Stützmauer hergestellt. Dieser Fuß- und Radweg wird barrierefrei und direkt an die Untere Kasernenstraße sowie an den bestehenden Fuß- und Radweg parallel zur Heilbronner Straße angebunden. Er erhält außerdem eine direkte Verbindung über eine Treppenanlage zum bestehenden Parkplatz.

Bzgl. des Vollausbaus des Postgässles, Flst. 455, laufen momentan noch Verhandlungen zwischen Stadt und first single; hier gibt es ggf. noch einen Nachtrag zu o. g. Ordnungsmaßnahmenvertrag.

Insgesamt wird der Vorhabenträger ca. **5.200 m² Fläche neu ordnen** und aufwerten (davon ca. 4.300 m² an öffentlichen Flächen) und dafür **über 1,1 Mio. € investieren**.

Die ca. **2.500 m² Straßen-, Geh- und Radwege** werden gemäß der üblicherweise geltenden **städtischen Qualitätsstandards für die Bauweise** hergestellt; bei der Neuordnung von ca. **2.700**

m² Grünfläche werden **zusätzlich ca. 40 neue Bäume gepflanzt** (abgängige oder bereits gefällte Bäume werden ohnehin wieder ersetzt). 30 % der Grünflächen werden höherwertig mit Stauden oder Sträuchern bepflanzt.

Die Unterhaltung der Verlängerung der Oberen Kasernenstraße wird beim Vorhabenträger, die Unterhaltung des Fuß- und Radwegs entlang der Schlosstraße sowie des „Walcker-Parks“ wird voll bei der Stadt liegen.

3. Überlassung der Durchführung der Maßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag

Alle o. g. Maßnahmen sollen durch einen städtebaulichen Vertrag dem Vorhabenträger first single übertragen werden. In dem sogenannten Ordnungsmaßnahmenvertrag werden neben der Übertragung der Maßnahmendurchführung u. a. die Planungs- und Durchführungsverpflichtung, die Fristen zur Durchführung, die Kostentragung der Investitionen und die spätere Unterhaltung geregelt. Für die Verlängerung der Oberen Kasernenstraße und den Fuß- und Radweg parallel zur Schlosstraße (Pfauenbuckel/ Schlossgässle) wurde bereits ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, der sinngemäß auf den Ordnungsmaßnahmenvertrag angewandt werden soll.

4. Kostentragung und Förderung mit Städtebaufördermittel

Die first single wird alle o. g. Maßnahmen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchführen. Sie trägt die Gesamtkosten aller o. g. Erschließungsmaßnahmen. Sie wird die Finanzierung und ggf. Zwischenfinanzierung selbst sichern und dies im Vorfeld der Durchführung der Stadt nachweisen. Der Vorhabenträger first single erhält für die Durchführung der Maßnahmen eine **einmalige Zuwendung** durch Städtebaufördermittel **aus dem Programm ASP Untere Stadt** in Höhe von **250.000,-- €**. Die Zuwendung wird nachträglich entsprechend dem Baufortschritt ausgezahlt; sollten die gesamten Investitionskosten unter eine Million € sinken, wird die Zuwendung analog auf 25 % der nachgewiesenen Kosten gesenkt.

Die Zuwendung wird zu 60 % von der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Baden-Württemberg und zu 40 % von der Stadt Ludwigsburg getragen. Der **städtische Anteil** beträgt demnach bei der o. g. Zuwendung **100.000 €**.

5. Weiteres Vorgehen/ Terminalschiene

Die Verwaltung hat bereits, um eine Förderschädlichkeit auszuschließen, einen Ordnungsmaßnahmenvertrag, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Ludwigsburger Gemeinderat, mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Die first single wird, vorausgesetzt der Beschluss hierfür kommt zustande, noch im April mit der Umsetzung der Maßnahmen beginnen und bis spätestens 31.05.2012 alle unter der Nr. 2 aufgezählten Erschließungsanlagen vollständig und gebrauchsfertig hergestellt bzw. neu geordnet haben.

6. Finanzielle Auswirkungen

Wie bereits unter der Nr. 4 dargestellt, werden die Baumaßnahmen durch den Vorhabenträger im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchgeführt und finanziert. Der städtische Haushalt wird bei der Investition lediglich durch den Einsatz der Städtebaufördermittel belastet, die aber zu 60 % durch Bundes- und Landesmittel refinanziert werden können.

Für die o. g. Maßnahmen stehen bereits **für 2011** unter der FiPo 2.6151.9610.000-0103 **100.000 €** zur Verfügung. Des Weiteren stehen im Finanzplan unter der o.g. für 2012 **weitere 150.000 € zur Verfügung**.

Die Auszahlungsmodalitäten werden der haushaltsrechtlichen Verfügbarkeit angepasst.

Unterschriften:

Frank Lehmpfuhl

Martin Kurt

Verteiler:

DI, DIII, Projektgruppen ASP Untere Stadt und STEP Innenstadt, R05, 14, 20, 23, 32, 60, 61, 65, 67, 68