



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 261/13

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Dr. Mayer-Dukart, Anne

Kuhnert, Martin

Heck, Hansjoachim

Lehmpfuhl, Frank

Datum:

01.07.2013

| Beratungsfolge | Sitzungsdatum | Sitzungsart |
|---|----------------------|--------------------|
| Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt | 18.07.2013 | ÖFFENTLICH |
| Gemeinderat | 23.07.2013 | ÖFFENTLICH |

Betreff: Sanierung und Neugestaltung Charlottenstraße und nördliches Umfeld Marstall Center

- Entwurfsbeschluss und Vergabe der Ingenieurleistungen

Bezug SEK: Masterplan 5 - Offensive Innenstadt, Masterplan 8 - Mobilität

Bezug: Antrag Vorlage 260/11 CDU: Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt
Antrag Vorlage 155/13 Stadträtin Lange: Ludwigsburg soll noch schöner werden

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Regelquerschnitt/-grundriss 1
3. Regelquerschnitt/-grundriss 2

Beschlussvorschlag:**1. Entwurfsbeschluss**

Die Planung der Arbeitsgemeinschaft Dipl.-Ing. Volker Rosenstiel, Bötzingen Straße 29A, 79111 Freiburg, und SW-Ingenieure, Asperger Straße 8, 71634 Ludwigsburg, zur Neugestaltung der Charlottenstraße und des nördlichen Umfelds des Marstall Centers wird als Entwurf beschlossen. Gespräche mit den Anliegern können geführt werden.

2. Vergabe der Ingenieurleistungen

Die Ingenieurleistungen werden an die Arbeitsgemeinschaft der Büros Rosenstiel, Freiburg, und SW-Ingenieure, Ludwigsburg, vergeben.

Grundlage des Auftrags ist das Honorarangebot vom 04.07.2013 sowie der noch abzuschließende Ingenieurvertrag.

Die Vergabesumme beträgt 200.000 € einschließlich 19 % Mehrwertsteuer und Unvorhergesehenes.

3. Ermächtigung des Ausschusses für Bauen, Technik und Umwelt

Der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt wird ermächtigt, die Vergabe der Arbeiten vorzunehmen.

Bei Kostenüberschreitung wird das zuständige Gremium dann informiert, wenn die Kosten um mehr als 10 % oder mehr als 25.000,-- € überschritten werden.

Sachverhalt/Begründung:

1. Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Im Masterplan 5 „Offensive Innenstadt“ wurde als Ziel 2 formuliert, dass die Innenstadt aktiv gestaltet wird. Sie soll über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügen, die sich in Ruhe- und Bewegungsräumen, Sicherheit und Sauberkeit zeigt, und den Anforderungen aller Generationen gerecht wird. Durch ein harmonisches Zusammenspiel von Tradition und Moderne sollen attraktive Stadträume mit einer besonderen urbanen Atmosphäre geschaffen werden.

Die Neugestaltung der Charlottenstraße und des nördlichen Umfelds des Marstall Centers kann hierzu einen wichtigen Beitrag leisten. Durch den **Rückbau der überdimensionierten Verkehrsräume** und eine **attraktive Gestaltung von neuen Platzräumen** wird nicht nur die **Zufahrt zum Marstall Center**, sondern auch das **innerstädtische Wohnumfeld aufgewertet**. Darüber hinaus leistet diese Maßnahme auch Beiträge zu den im Masterplan 8 „Mobilität“ formulierten Zielen, den Fuß- und Radverkehr zu stärken und die Aufenthaltsfunktion der innerstädtischen Straßenräume zu verbessern.

2. Ausgangssituation

In den letzten Jahren war die Neugestaltung des Umfelds des Marstall Centers mehrfach im Gespräch, wurde aber aufgrund der ungeklärten Zukunft des Gebäudekomplexes zurückgestellt. Die erfolgreiche Veräußerung des Centers an die ECE Projektmanagement GmbH & Co.KG und die von ihr geplante Revitalisierung ermöglichen jetzt eine umfassende Aufwertung des gesamten städtebaulichen Umfelds. Der **beim Verkauf erzielte Erlös in Höhe von 2.580.000 €** soll in die Aufwertung der angrenzenden öffentlichen Räume investiert werden. Zusätzlich beteiligt sich die ECE Projektmanagement GmbH & Co.KG mit **bis zu 200.000 € am Rückbau der Tiefgaragenzufahrt** im Norden des Gebäudekomplexes. Darüber hinaus bietet die Lage innerhalb des Sanierungsgebiets „Untere Stadt“ die Chance, **Städtebaufördermittel** für die Finanzierung der geplanten Maßnahmen einzusetzen (vgl. Punkt 6).

In einem ersten Schritt sollen die Charlottenstraße und das nördliche Umfeld, in einem zweiten Schritt der Reithausplatz, die Kirchstraße und die Kronenstraße umgestaltet werden. All diese Maßnahmen sollen bis zur **Eröffnung des Centers im Herbst 2015** abgeschlossen sein. Im Anschluss soll als weitere Maßnahme der geplanten Aufwertung der nördlichen Innenstadt auch die Lindenstraße zwischen Körnerstraße und Holzmarkt umgestaltet werden.

Um eine möglichst **frühzeitige Einbindung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger, Einzelhändler und Gastronomen** zu gewährleisten, fanden im Vorfeld der Planungen verschiedene Gesprächsrunden statt. So wurde die Entwicklung des Marstall Centers und seines Umfelds etwa mit Vertretern der Wohnungseigentümer, der Bürgergruppe ZuKo (einer Gruppe, die sich bei der Zukunftskonferenz 2012 gebildet hat) sowie Vertretern des Vereins „Untere Stadt“ diskutiert.

Auf der Grundlage des Entwurfsbeschlusses soll die Planung weitergeführt und weitere Gespräche mit den Anliegern geführt werden.

3. Verkehrliche und städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Charlottenstraße und ihr Umfeld gehören zu den ältesten Stadträumen Ludwigsburgs. Mit dem Abriss der historischen Marstallkaserne, des Reithauses in der Bauhofstraße, des Marstallreithauses, des Reithaus- und des Kronenstalls in den 1960er Jahren und dem darauf folgenden Bau des Marstall Centers wurden große Teile der nördlichen Innenstadt gravierend überformt. Wichtige Raumfolgen und Wegebeziehungen wurden zerstört (Platzsituationen rund um die ehemalige Marstallkaserne, direkte Wegeverbindung vom Reithausplatz über den Reithausberg zur Bauhof- und Charlottenstraße). Das Marstall Center selbst stellt einen großen Maßstabssprung gegenüber dem kleinteilig geprägten städtebaulichen Umfeld dar und dominiert die Silhouette der Innenstadt.

Parallel zur Entwicklung des Marstall Centers wurden in den 1970er Jahren auch die Charlottenstraße und Teile der Bauhofstraße als Haupterschließung des neuen Gebäudekomplexes ausgebaut. Als erster und einzig realisierter Abschnitt eines damals geplanten großen Innenstadtrings entspricht ihre Gestaltung nicht mehr heutigen Qualitätsstandards, sondern ist dem Ziel einer „autogerechten Stadt“ verpflichtet. Die Straßenräume sind überdimensioniert und verfügen über **keinerlei Aufenthaltsqualitäten**, die **hohe Stützmauer** zerschneidet den Stadtraum und wirkt als räumliche Barriere zwischen der Unteren Stadt und der Innenstadt. Die **verkehrliche Situation**, insbesondere die Zufahrt zum Marstall Center, ist **sehr unübersichtlich** und für den auswärtigen Besucher kaum nachzuvollziehen (Einfahrt nur aus nördlicher und östlicher Richtung durch einen Tunnel und dann im „Linksverkehr“ im Parkhaus über Rampen wieder nach oben; Ausfahrt an anderer Stelle über eine andere Rampe).

Angesichts der unübersichtlichen Zufahrt und ihres schlechten baulichen Zustands wird die Marstall-Parkgarage trotz ihrer guten Lage und verschiedener Aktionen (Gratisparken bei Besuch des Blühenden Barocks etc.) von vielen Besuchern gemieden. Die Auslastung entspricht bei Weitem nicht der, der anderen Parkgaragen in der Innenstadt.

Auch der **bauliche Zustand** der Charlottenstraße und der Bauhofstraße nördlich des Marstall Centers sowie der angrenzenden Stadträume ist schlecht und erfordert eine umfassende Neugestaltung. Die Anwohner und anliegenden Geschäftsleute wünschen sich seit Jahren eine Aufwertung der verkehrlichen und stadträumlichen Situation.

4. Wesentliche Ziele und Merkmale der Entwurfsplanung

4.1 Verkehrliche Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sehen neben einer Sanierung der Straßenräume eine Neuordnung und Optimierung der verkehrlichen Situation vor:

- Durch den **Rückbau der Stützmauer und der überdimensionierten Verkehrsräume** in der Charlottenstraße kann eine große räumliche Barriere zwischen der Innenstadt und der Unteren Stadt überwunden werden. Die verkehrliche Situation kann übersichtlicher gestaltet und die Erschließung des Marstall Centers optimiert werden (neue Zufahrt zum Kunden-Parkdeck auch von Süden aus der Bietigheimer Straße). Darüber hinaus bietet sich die Chance, den Straßenraum und den Kreuzungsbereich an der Bietigheimer Straße aufzuwerten und zu einem neuen „Stadtraum“ zu gestalten.
- Durch den **Bau eines neuen Kreisels** und den **Rückbau des Tunnels** kann die Verkehrsführung für die Kunden und Bewohner weiter optimiert und übersichtlicher gestaltet werden (Zu- und Abfahrt zum Center über den Kreisel und eine zentrale Rampe, separate Erschließung der Bewohner über den Kreisel und eine eigene Einfahrt).
- Die **neue, für den Betrieb des Centers erforderliche Anlieferzone** wird ebenfalls über den Kreisel erschlossen und nördlich des Gebäudekomplexes angeordnet. Eine davor liegende Baumreihe bildet einen „optischen Puffer“ gegenüber den angrenzenden Stadträumen.

4.2 Aufwertung der öffentlichen Räume

Die verkehrlichen Maßnahmen bilden die Basis für eine umfassende Aufwertung der öffentlichen Räume im Umfeld des Marstall Centers. Durch die Ausbildung neuer Platzsituationen und Fußgängerbereiche verbunden mit einer attraktiven Grüngestaltung, einer Verbreiterung der Gehwege und der Wahl hochwertiger Materialien im Duktus der angrenzenden Straßenräume soll eine **Steigerung der Aufenthaltsqualität** erfolgen:

- Nördlich des Gebäudekomplexes kann durch den Rückbau des Tunnels eine **neue attraktive Stadterrasse** mit Blick auf die Untere Stadt und einer attraktiven Anbindung an den bestehenden Spielplatz ausgebildet werden. Grünelemente in Form eines Baumdachs aus gefüllt blühender Vogelkirsche und einer Hainbuchen-Hecke, quaderförmige Stadtmöbel, die als Sitzgelegenheiten genutzt werden können, sowie eine besondere Beleuchtung mit Lichtstelen schaffen eine urbane Atmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität.
Ein neues Gebäude mit dem Nutzungsschwerpunkt Arbeiten und Wohnen (bzw. Studentenwohnen) an der Stelle des ehemaligen Reithauses in der Bauhofstraße könnte einen wichtigen Entwicklungsimpuls für die Aufwertung des städtebaulichen Umfelds leisten. Es bietet die Möglichkeit, den neuen Platz fassen, die Achse von der Charlottenstraße zum Residenzschloss zu betonen und ein attraktives Gegenüber zum Marstall Center zu bilden. Bis zur Entscheidung über einen Neubau an dieser Stelle wird der Bereich als temporäre Grünfläche ausgebildet.
- An der Kreuzung Bietigheimer Straße/ Charlottenstraße kann eine **weitere kleine Platzsituation** entstehen, die mit einem Baumfeld, einer wassergebunden Fläche oder Terraway-Belag und Sitzgelegenheiten über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügt.
- Auch die **Charlottenstraße soll als Stadtraum aufgewertet** werden. Vorgesehen ist eine Verbreiterung der Fußgängerseitenbereiche von rund 2 m auf 4-5 m. Die Parkierung wird ebenfalls in diesen Seitenbereichen integriert, sodass sich ein durchgehender Straßenraum von zwei mal 3,80 m ergibt. Diese Fahrbahnbreite ermöglicht einen reibungslosen Verkehr auch bei Ein- und Ausparkvorgängen. Durch das gewählte Straßenprofil können 19 öffentliche Parkplätze ausgebildet werden. Das sind 4 Parkplätze weniger als in der derzeitigen Situation. Der Grünstreifen in der Straßenmitte wird von 2,00 m auf 2,50 m verbreitert. Wie im historischen Straßenprofil wird hier wieder eine Baumreihe ausgebildet. Darüber hinaus dient der Grünstreifen zum Ausgleich des Quergefälles in Nord-Süd-Richtung und ist in Teilbereichen mit einer kleinen Stützmauer von rund 40 cm Höhe versehen.

4.3 Gestaltungsdetails

Um ein attraktives und konsistentes Erscheinungsbild der Innenstadt zu gewährleisten, knüpft der Entwurf an prägende Gestaltungselemente und Materialien im Umfeld an, schafft aber gleichzeitig – insbesondere mit den kleinen Platzsituationen – identitätsstiftende neue räumliche Qualitäten:

- Als Oberflächenbelag für die Parkplätze wird ein **Granitkleinpflaster** vorgeschlagen, das bereits am Holzmarkt und in der parallel verlaufenden Marstallstraße verwendet wurde. Die Gehwegbereiche sollen mit der **Ludwigsburger Platte (30/30)** belegt werden.
- Die Baumquartiere nördlich des Marstall Centers sollen mit **Granitkantensteinen** eingefasst und mit Mischstaudenpflanzung begrünt werden. Um einen effektiven „räumlichen Puffer“ vor dem Gebäudekomplex zu bilden, werden hier hohe Bäume wie z.B. **schmale Pyramideneichen oder Säuleneichen** vorgeschlagen. Auf der Stadterrasse und dem kleinen Platz an der Kreuzung Bietigheimer Straße/ Charlottenstraße könnten **blühende Vogelkirschbäume** (*Prunus avium Plena*) für eine besondere Atmosphäre sorgen. In der Charlottenstraße werden anknüpfend an vergleichbare Situationen in der Innenstadt (Lindenstraße, Kaffeeberg etc.) **Linden** (z.B. die Brabanter Silberlinde *Tilia tomentosa* Brabant) vorgeschlagen.
- Für die Charlottenstraße werden als Leuchtentyp Stelen vorgeschlagen, die in ähnlicher

Ausführung bereits in der Asperger Straße, in der Hartenecker Höhe und in Hoheneck verwendet wurden. Sie prägen mit ihrer schlichten Eleganz den Straßenraum und knüpfen gestalterisch an die Stelen vor dem Residenzschloss in der Schlossstraße an.

5. Vergabe der Ingenieurleistungen

Das Büro Rosenstiel betreut bisher alle Baumaßnahmen in der Innenstadt, sodass folgerichtig auch der Bereich um das Marstall Center federführend von diesem Büro bearbeitet wird. Für den Abschnitt der Charlottenstraße und der Bauhofstraße im Bereich nördlich des Marstall Centers wird das Büro SW-Ingenieure aus Ludwigsburg mit Herrn Sauter-Weinmann in einer Arbeitsgemeinschaft mitbeteiligt.

Auf der Grundlage der HOAI (Fassung 2009 für die Leistungsphasen 1-3, Fassung 2013 für die Leistungsphasen 5-8) ergibt sich bei Ausführung aller Planungsbereiche in der Charlottenstraße und dem nördlichen Umfeld des Marstall Centers ein Gesamthonorar von 200.000 € (einschließlich 19 % Mehrwertsteuer und Unvorhergesehenes). Erwähnt sei noch, dass mit Einführung der HOAI, Fassung 2013, die Ende Juli/Anfang August in Kraft tritt, die Honorare nun bis zu 20 % steigen werden.

6. Städtebaufördermittel aus dem Sanierungsgebiet „Untere Stadt“

Sowohl die Charlottenstraße als auch das nördliche Umfeld des Marstall Centers befinden sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Untere Stadt“ (Rechtskraft am 22.12.2010/ 03.03.2012) und wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen als Neuordnungsschwerpunkte ausgewiesen. Damit besteht die Möglichkeit, die Baumaßnahmen mit Städtebaufördermitteln aus dem Stadterneuerungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)“ zu bezuschussen. Für die **Charlotten- und die Bauhofstraße sowie die angrenzenden Bereiche** mit einer Größe von ca. 8.000 m² könnte hierzu ein Förderrahmen von 1.200.000 € eingesetzt werden, was **Finanzhilfen des Bundes und Landes i. H. v. 720.000 €** entspricht. Für den **Rückbau der Tiefgaragenzufahrt** könnte für die Gesamtkosten von rund 500.000 €, die auf einer separaten Haushaltsstelle beantragt werden, ein Förderrahmen in der Gesamthöhe eingesetzt werden. Dies entspricht einem **Finanzmitteleinsatz des Bundes und Landes i. H. von ca. 300.000 €**.

7. Kosten

Die Kostenberechnung ergibt nach derzeitigem Planungsstand Gesamtkosten in Höhe von 2.700.000 € (brutto mit Nebenkosten).

Im städtischen Haushalt ist die Charlottenstraße und das nördliche Umfeld des Marstall Centers unter der gesamten FiPo „Umgestaltung Umfeld Marstall Center“ wie folgt veranschlagt:

FiPo 2.6151.9640.000.0107 (Umgestaltung Umfeld Marstall Center)

HH-Ansatz 2013: 200.000 €, VE 2.300.000 €

HH-Ansatz (2013-2015): 2.900.000 €

Mit bis zu 200.000 € beteiligt sich die ECE Projektmanagement GmbH & Co.KG am Rückbau der Tiefgaragenzufahrt.

Mittel aus der Städtebauförderung können voraussichtlich in Höhe von 1.020.000 € eingesetzt werden (Finanzmittel des Bundes und des Landes).

Für die Maßnahmen **im südlichen Umfeld (Reithausplatz, Kronenstraße, Kirchstraße)** ist

vorgesehen, die Finanzierung im **Haushaltsplan für Jahre 2014 und 2015** zu berücksichtigen.

Die Umgestaltung der Lindenstraße zwischen Körnerstraße und Holzmarkt soll voraussichtlich im Haushaltsplan für die Jahre 2015 und 2016 verankert werden.

8. Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage des Entwurfsbeschlusses soll die Planung weitergeführt werden. Der **Bau- und Vergabebeschluss** soll Ende des Jahres dem **BTU** und dem **Gemeinderat** zur Entscheidung vorgelegt werden. Um die Fertigstellung der öffentlichen Räume bis zur Eröffnung des Marstall Centers zu ermöglichen, ist ein sehr ehrgeiziger Zeitplan vorgesehen, nach dem die Maßnahmen im nördlichen Umfeld bis Anfang 2015 abgeschlossen sein müssen.

Unterschriften:

Martin Kurt

**Gerhard Kohler
i.V. Achim Leban**

Verteiler:

D III, 20, 32, 61, 65, 67, R05