



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 383/14

**Federführung:**

Referat Nachhaltige Stadtentwicklung

**Sachbearbeitung:**

Lehmpfuhl, Frank  
Dieter, Sabine  
Scheuermann, Martin  
Springer, Holger

**Datum:**

09.10.2014

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Gemeinderat	05.11.2014	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Städtebauliche Erneuerungsverfahren in Ludwigsburg

**Bezug SEK:** Masterplan 4 - Vitale Stadtteile

**Bezug:** Stadtentwicklungskonzept

**Anlagen:** Bericht städtebauliche Erneuerungsverfahren

**Beschlussvorschlag:**

1. Die von der Verwaltung dargestellte Prioritätensetzung innerhalb der aktuell laufenden und neu zu stellenden Stadterneuerungsverfahren zum Zwecke der **Beantragung weiterer Städtebaufördermittel** für das Programmjahr 2015 wird wie folgt zustimmend zur Kenntnis genommen:

Priorität	Stadterneuerungsprogramm	Geplante Förderrahmen für den Antrag
1	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) „Untere Stadt“	2.100.000 Euro
1	Die Soziale Stadt – Investitionen im Quartier (SSP) „Grünbühl/Sonnenberg/Karlshöhe“	600.000 Euro
2	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) „Zentrale Innenstadtentwicklung Ludwigsburg – ZIEL“	500.000 Euro
außerhalb	Nationale Projekte des Städtebaus „Höfe am Kaffeeberg“	1.850.000 Euro

2. Der von der Verwaltung gestellte **Neuantrag** als Vorbereitungsmaßnahme im Programm Aktive- Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) für das Projekt „Zentrale Innenstadtentwicklung Ludwigsburg – ZIEL“, für das Jahr 2015 wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Er erhält nach den o. g. Bestandsmaßnahmen die Priorität 2 (s.o.).

3. Der von der Verwaltung gestellte **Antrag** „Höfe am Kaffeeberg“ im neu aufgelegten Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Bei Aufnahme in das Programm wird der finanzielle Anteil der Kommune (1/3) zur Verfügung gestellt. Der Antrag läuft zusätzlich außerhalb der o. g. Prioritätensetzung (s.o.).
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagene **Beantragung zur Verlängerung des Bewilligungszeitraumes** um zwei Jahre auf 31.12.2016 für die Stadterneuerungsverfahren Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) „Ortskern Poppenweiler“ und Die Soziale Stadt – Investitionen im Quartier (SSP) „Grünbühl/Sonnenberg Karlshöhe“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

### **Sachverhalt/Begründung:**

#### **zu 1.**

Zur Stärkung und weiteren positiven Entwicklung der Stadtbezirke und Stadtteile engagiert sich die Stadt Ludwigsburg weiterhin mit verschiedenen Stadterneuerungsmaßnahmen. Vor dem Hintergrund einer (förderrechtlichen) Priorisierung hat das Referat Nachhaltige Stadtentwicklung für das Jahr 2015 Aufstockungsanträge für folgende Stadterneuerungsgebiete („Sanierungsgebiete“) gestellt:

- Gebiet „Untere Stadt“, gefördert über das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP). Beantragte Aufstockung: 2.100 Mio. Euro Förderrahmen.
- Gebiet „Grünbühl-Sonnenberg / Karlshöhe“, gefördert über das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ (SSP). Beantragte Aufstockung: 600.000 Euro Förderrahmen.

Über die Anträge und deren Höhe entscheidet das Land im Frühjahr 2015. Die Maßnahmen in diesen und den weiteren, (noch) mit Fördermitteln ausgestatteten Programmgebieten – namentlich: „Ortskern Poppenweiler“, „Ortskern Neckarweihingen“ – werden selbstverständlich auch im laufenden Jahr umgesetzt.

Eine Aufstockung in den beiden genannten Gebieten ergab sich aus folgenden Gründen:

- ASP „Untere Stadt“: Rund um das Marstall-Center engagiert sich die Stadt weiterhin mit großen Neuordnungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Nach der überwiegenden Fertigstellung der Charlottenstraße im nördlichen Bereich, folgt jetzt im nächsten Schritt die bauliche Umgestaltung der südlich ans Center angrenzenden Flächen (Reithausplatz, Kronen- und Kirchstraße).  
Erfreulich ist zudem, dass die bevorstehende Revitalisierung des Centers weitere Investitionsbereitschaft bei Privaten in der näheren Umgebung ausgelöst hat. Dabei werden zusätzliche Schlüsselmaßnahmen, wie die Wiederbelebung des Baublocks der „ehemaligen Polizei“ mit historisch wertvoller Bausubstanz, zur Umsetzung gelangen. Die außerordentlich hohen Sanierungskosten der wichtigen Baudenkmale werden aber ohne den Einsatz erheblicher Städtebaufördermittel vom Investor nicht zu bewältigen sein (siehe auch zu 3.).
- SSP „Grünbühl-Sonnenberg / Karlshöhe“: Nach dem Erwerb der Wohn- und Gewerbeeinheiten in Grünbühl-Südwest (ehem. BIMA-Flächen) und der Neubebauung Sonnenberg-Südwest steht auch das Jahr 2015 weiterhin im Zeichen der Planung, Beteiligung und Konzepterstellung.  
Ein weiterer Schwerpunkt in den kommenden zwei Jahren wird die Entwicklung der Karlshöhe im öffentlichen Bereich (Gartendenkmal „Grüne Bettlade“ und Südrandweg) darstellen.

Am Sonnenberg entstanden neue attraktive Wohnungen, teilweise auch mit dem Modell des „Fair Wohnen“. Abbruchmaßnahmen der älteren Bausubstanz und Kosten rund um das Umzugsmanagement wurden ebenfalls aus Städtebaufördermitteln bezuschusst. All diese öffentlichen und privaten Maßnahmen beruhten auf einem erheblichen Mitteleinsatz und Investitionskosten. Entsprechend hoch war deshalb der Einsatz von Städtebaufördermitteln. Der Fördertopf ist mittlerweile nahezu ausgeschöpft, weshalb es einer Aufstockung bedarf.

## **zu 2.**

Die Stadt Ludwigsburg wird in den nächsten Jahren die zentralen Innenstadtbereiche Schiller- und Arsenalplatz sowie die umgebenden Straßenräume neu gestalten. Hierzu wurde vom Gemeinderat im Juni 2013 ein Grundsatzbeschluss gefasst (Vorl. Nr. 216/13). Dieser Beschluss umfasste auch die formale Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen für ein neues Sanierungsgebiet.

Nach einer intensiven Phase der Bürgerbeteiligung laufen momentan parallel die Vorbereitenden Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet, Verkehrsuntersuchungen und die konzeptionelle Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven zur Vorbereitung eines städtebaulichen Wettbewerbs. Um bei der Finanzierung der Maßnahmen des neuen Stadterneuerungsverfahrens eine Entlastung des städtischen Haushalts zu erreichen, soll auch für das angestrebte Gebiet „Zentrale Innenstadtentwicklung Ludwigsburg ZIEL“ ein Antrag auf Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)“ gestellt werden. Sollte eine Programmaufnahme schon für das Programmjahr 2015 gelingen, könnten bereits die Kosten der Vorbereitenden Untersuchungen, der Verkehrsuntersuchungen und des geplanten städtebaulichen Wettbewerbs zur Förderung angemeldet werden.

Voraussetzung hierzu wäre die Satzungsaufhebung des „Altverfahrens“ Mathilden-/ Rathausareal und förmliche Festlegung des Bereichs „ZIEL“ als Sanierungsgebiet.

## **zu 3.**

Der Deutsche Bundestag hat Ende Juni den Bundeshaushalt 2014 verabschiedet und darin das Gesamtprogrammvolume für die Förderung des Städtebaus auf 700 Millionen Euro aufgestockt.

Innerhalb dieses Mittelrahmens wurde ein neues Bundesprogramm zur Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus mit einem Programmvolume von 50 Millionen Euro geschaffen. Die Komplementärfinanzierung in diesem neuen Programm beträgt ein Drittel der förderfähigen Projektkosten, zwei Drittel werden vom Bund finanziert. Erste Informationen zu diesem Programm erfolgten Mitte August, der Antrag musste beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis spätestens 22. September 2014 eingereicht werden.

Die Stadt Ludwigsburg hat sich mit dem Areal des stadtbildprägenden Gebäudeensemble Gesandten-/Grafenbau und dem Eckgebäude, ehemals Sitz des ersten Kaffeehauses in Ludwigsburg unter dem Projektnamen „Höfe am Kaffeeberg“ beworben. Dieses Areal ist momentan im Programm Aktive-Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) „Untere Stadt“ enthalten. Bei Neuaufnahme in das Förderprogramm Nationale Projekte des Städtebaus, würde das Areal förmlich im Gebiet verbleiben, aber fördertechnisch über das neue Programm abgewickelt werden (analog IVP Stadtmuseum / SEP Mathilden-/Rathausareal). Die Maßnahme ist im Haushalt 2015 mit einem Förderrahmen von 750.000 Euro, was einem Komplementäranteil bei 40 % von 300.000 Euro entspricht enthalten. Entsprechende weitere Mittel bis zum maximalen Förderrahmen von knapp 1.85 Mio. Euro (Komplementäranteil bei 1/3 von knapp 616.000 Euro) müssen dann in den folgenden Haushaltsjahren bis zum Programmende 2018 entsprechend eingestellt werden. Mit der Stellungnahme des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft von Anfang Oktober wurde der Antrag der Stadt Ludwigsburg in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden befürwortet.

Bei einer Aufnahme dieser Maßnahme in das neue Programm, bietet sich für die Stadt Ludwigsburg die Chance durch den höheren Einsatz von Städtebaufördermitteln Anreize für den Investor für einen

attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen und Generationen mit einer charakteristischen Mischung aus Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten durch ein Stück qualitätsvolle Stadtkultur zu schaffen.

**zu 4.**

Im Zuge des Aufstockungsantrags zum Stadterneuerungsverfahren - Die Soziale Stadt – Investitionen im Quartier (SSP) „Grünbühl/Sonnenberg Karlshöhe“ und dem Sachstandsbericht zu den Stadterneuerungsverfahren Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) „Ortskern Poppenweiler“ wird die Verwaltung bei den zwei genannten Verfahren jeweils den Antrag auf Verlängerung des Bewilligungszeitraums bis zum 31.12.2016 stellen. Bei den Gesprächen mit dem Ministerium für Finanzen und Wirtschaft und dem Regierungspräsidium wurde von dort bereits Zustimmung zu den Verlängerungen signalisiert. Damit könnten in den nächsten zwei Jahren weitere wichtige Sanierungsziele in den beiden Stadterneuerungsverfahren mit den noch zur Verfügung stehenden Städtebaufördermitteln erreicht werden.

**Allgemein:**

Die Stadterneuerungsmaßnahmen in allen Gebieten bilden damit nach wie vor ein wichtiges Instrument, um gezielt und wirksam die Ziele einer nachhaltigen Stadt- und Stadtteilentwicklung zu erreichen. Die positive Wirkung dieser Maßnahmen geht dabei oftmals über das förmlich festgelegte Gebiet hinaus. Dass mit der (Teil)finanzierung durch die Städtebauförderung der Haushalt spürbar entlastet wird, zeigen die knapp 1,83 Mio. Euro Finanzhilfe des Bundes und Landes, die im Jahr 2014 in die Stadtkasse flossen.

Der integrierte Ansatz, also die frühzeitige und kontinuierliche Verzahnung der Themen, die bestmögliche Verknüpfung mit anderen Förderprogrammen sowie die Einbindung von Bürgern und weiteren Akteuren, sind dabei selbstverständlich.

**Ausblick:**

Nach dem Baugesetzbuch sollen künftig die Satzungen für Sanierungsgebiete nach einer Geltungszeit von 15 Jahren aufgehoben werden. Die zuschussgebenden Stellen berücksichtigen dies insbesondere bei der Programmaufnahme von neuen Gebieten. Die Verwaltung prüft momentan, welche abgerechneten „Altgebiete“ formal aufgehoben werden sollen und wird dementsprechende Satzungsaufhebungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorlegen.

Weitere Erläuterungen und Informationen zu den laufenden Maßnahmen in den Programmgebieten sowie zu den bevorstehenden Schwerpunkten hat das Referat Nachhaltige Stadtentwicklung in der Anlage zusammengestellt.

**Unterschriften:**

**Frank Steinert**

**Frank Lehmpfuhl**

Finanzielle Auswirkungen?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR
Ebene: Haushaltsplan		
Teilhaushalt	Produktgruppe	

ErgHH: Ertrags-				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung <input type="checkbox"/> Ja				
<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch				
<b>Ebene: Kontierung (intern)</b>				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

**Verteiler:**

D I, D II, D III, R05, 17, 20, 23, 41, 48, 61, 65, 67, Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH