



LUDWIGSBURG



ZIEL | Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg

Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen



Große Kreisstadt Ludwigsburg

ZIEL | Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
nach dem besonderen Recht des
Baugesetzbuches



Auftraggeberin:
Stadt Ludwigsburg
Referat Nachhaltige
Stadtentwicklung
Wilhelmstraße 11
71638 Ludwigsburg

die **STEG**

Auftragnehmer:
die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Bearbeitung:
Arun Gandbhir
Frieder Hartung
Erika Hasert
René Zimmermann
Franziska Mayer

Abb. Titelseite:
Schrägluftbild Stadt Ludwigsburg

Oktober 2014

Inhalt

VORBEMERKUNG	5
1 RAHMENBEDINGUNGEN	6
1.1 Wichtige Rolle der Stadterneuerung	6
1.2 Städtebauliche Erneuerung im Kontext der Innenstadtentwicklung	7
1.3 Vorbereitende Untersuchungen	7
1.4 Lage des Untersuchungsgebiets	8
2 GESAMTSTÄDTISCHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	9
2.1 Stadtentwicklungskonzept Ludwigsburg	9
2.2 Masterplan Innenstadt	10
3 GEBIETSBEZOGENES ENTWICKLUNGSKONZEPT	11
3.1 ZIEL	11
3.2 Städtebauliche Zielsetzung	12
4 VORGEHEN	13
4.1 Organisationsstruktur	13
4.2 Entwicklung im Dialog	13
4.3 Vorgehen zur planungs- und sanierungsfachlichen Bewertung	15
5 PLANERISCHE ANALYSE	16
5.1 Stadtbild und Denkmalschutz	16
5.2 Öffentlicher Raum	17
5.3 Verkehr und Erschließung	19
5.4 Gebäudebestand	22
5.5 Nutzungsstruktur	23
5.6 Erkenntnisse aus der Bürgerbeteiligung	24
5.7 Fazit	24
6 DIE BETEILIGTEN IM UNTERSUCHUNGSGBIET	26
6.1 Schriftliche Befragung	26
6.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	26
6.3 Betriebsstruktur	27
6.4 Mitwirkungsbereitschaft	27
7 KONZEPTION	28
7.1 Schwerpunkte der Erneuerung	28
7.2 Neuordnungskonzept	28
7.3 Wesentliche Maßnahmen	30
7.4 Sanierungsziele	32
8 EMPFEHLUNGEN ZUR SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG	33
8.1 Ziele und Aufgaben	33
8.2 Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet	35
8.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht	39
8.4 Sozialplan	42
8.5 Wahl des Verfahrens	43
8.6 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse	44
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	45
PLANDARSTELLUNGEN	47



VORBEMERKUNG

Der städtebaulichen Erneuerung kommt in der Barockstadt Ludwigsburg eine bedeutende Rolle bei der Umsetzung der Maßnahmen aus dem Stadtentwicklungsprozess „Chancen für Ludwigsburg“ zu. Das mit breiter Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitete und fortgeschriebene Stadtentwicklungskonzept stellt nicht nur das von Politik, Verwaltung und Bürgerschaft gemeinsam getragene Handlungsprogramm dar, es legt auch den weiteren städtebaulichen Handlungsbedarf dar. Dieser macht sich räumlich u. a. in Form verkehrlich-funktionaler, baulicher und räumlich wirksamer Missstände in zunehmendem Maße im Bereich der Innenstadt fest.

Verschiedene begleitende Entwicklungen wurden zur Stärkung des Standortes Innenstadt in den letzten Jahren angeschoben. Dazu zählen die Revitalisierung des innerstädtischen Einkaufszentrums „Marshall-Center“, die Aufwertung der umgebenden Quartiere und Flächen in der Unteren Stadt, die Machbarkeitsprüfungen zur Stadtbahntrasse und die Entwicklung des Bahnhofs. Diese Projekte lenken die Aufmerksamkeit auf die zentrale Achse zwischen Bahnhof und Wilhelmstraße und den angrenzenden großen städtischen Platzräumen Schiller-, Arsenal- und Zeughausplatz. Um die dortigen Missstände zu erkunden und die verschiedenen Einzelmaßnahmen in diesem Bereich in eine gesamträumliche Entwicklung einzubetten und damit die Attraktivität und Funktionalität der Innenstadt nachhaltig zu verbessern, wurde die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg (ZIEL)“ beschlossen. Dieses Vorhaben stellt ein Schlüsselprojekt der Stadtentwicklung für die nächsten 5 bis 10 Jahre dar. Mit den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen verbunden ist die Antragstellung zur Aufnahme des Gebiets in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung und die anstehende Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet.

Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

- ▶ die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel,
- ▶ die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzeptes und eines Maßnahmenplans,
- ▶ die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten,
- ▶ die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange,
- ▶ Empfehlungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches.

Dazu wurden im gesamten Untersuchungsgebiet nahezu alle Gebäude nach ihrer baulichen Substanz untersucht und ein Gesamtbild der Wohnungsausstattung im Rahmen einer Fragebogenaktion ermittelt. Zudem wurden die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung bzw. die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt analysiert. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte nahmen die vielfach gebotenen Gelegenheiten wahr, sich am Prozess zu beteiligen. Neben Informationsveranstaltungen und auch persönlichen Gesprächen, fanden besonders die Infobox und der Stadtteilrundgang Anklang in der Bevölkerung.

In der Gesamtschau kann festgehalten werden, dass im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ein klareres Bild der komplexen städtebaulichen Ausgangssituation gezeichnet werden konnte. Es besteht nun ein breiter Konsens in der Bevölkerung, bei den Entscheidungsgremien und der Verwaltung über das Erfordernis das Gebiet „Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg (ZIEL)“ nachhaltig zu entwickeln. Die anstehende Aufgabe wird einen hohen organisatorischen und finanziellen Kraftaufwand erfordern, jedoch auch eine große Chance für die Stadt Ludwigsburg eröffnen.

Die Bearbeiter

1 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Wichtige Rolle der Stadterneuerung

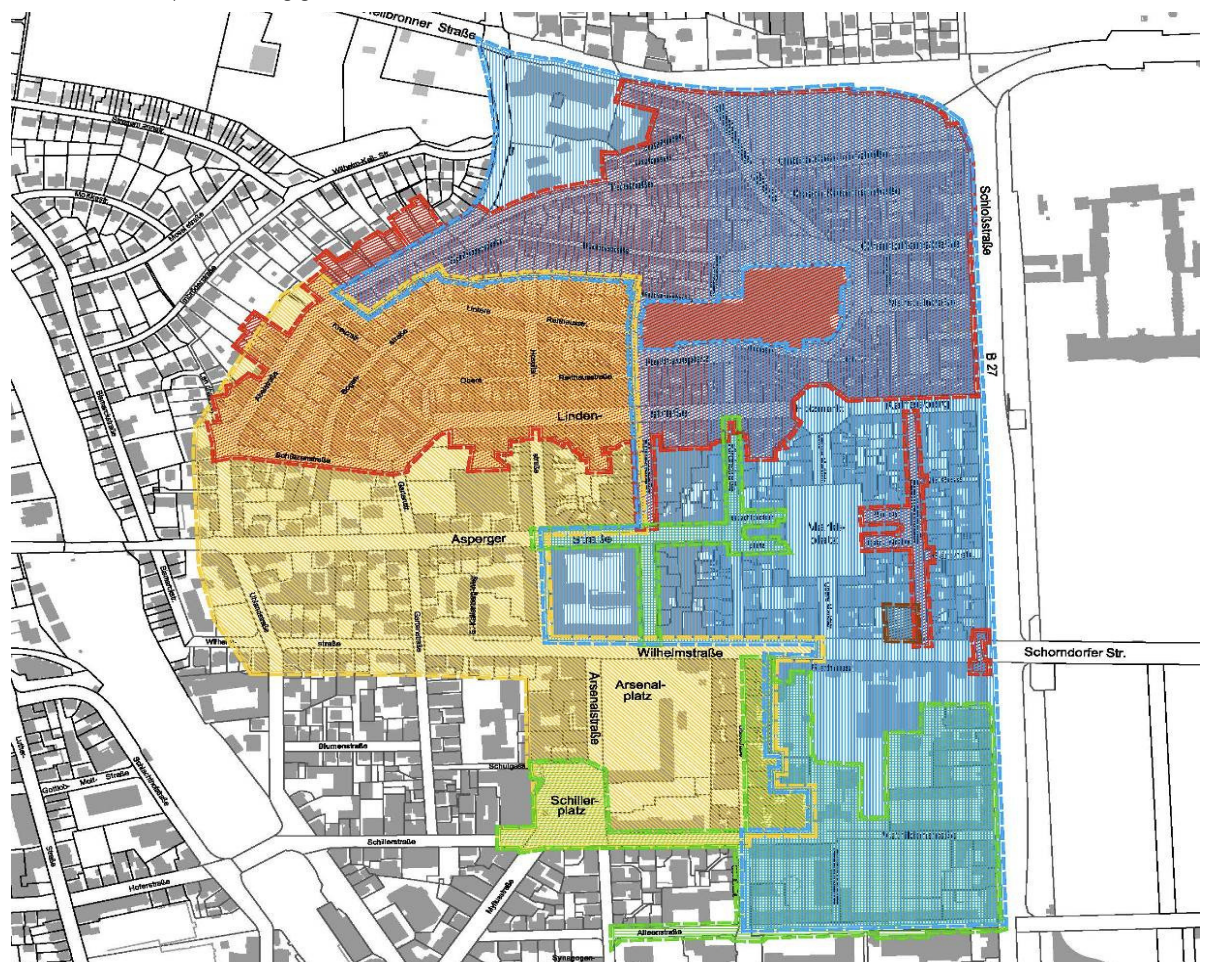
Viele wichtige städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsvorhaben konnten in Ludwigsburg mit Hilfe der Städtebauförderung des Landes Baden-Württemberg und des Bundes umgesetzt werden. Die Städtebauförderung stellt für Ludwigsburg ein zentrales Infrastrukturprogramm dar, das zahlreiche Investitionen erst ermöglicht oder im erforderlichen Umfang durchführbar macht.

Der übergeordnete Rahmen für die Stadtentwicklung in Ludwigsburg ist durch das Stadtentwicklungskonzept und die vertiefenden Masterpläne definiert. Die Strategie besteht darin, Ziele und Maßnahmen auf Gebietsebene in den Fördergebieten in die allgemeinen Leitbilder und Ziele der Stadtentwicklung zu integrieren. Die Gebiete der städtebaulichen Erneuerung in Ludwigsburg tragen damit zur gesamtstädtischen Entwicklung bei.

wird in Ludwigsburg durch die Ausweisung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen und den Einsatz von Städtebaufördermitteln flankiert. Seit den 1980er Jahren hat Ludwigsburg in 16 Sanierungsgebieten zahlreiche Maßnahmen realisiert. Vier von fünf Verfahren (Das Verfahren „Untere Stadt“ – in Abb.1 rot abgegrenzt – in der Kernstadt läuft noch) sind bereits im Rahmen der Städtebauförderung umgesetzt worden. Trotz der vier Gebiete besteht noch Handlungsbedarf, da nicht alle geplanten Maßnahmen in diesen Verfahren umgesetzt werden konnten (z.B. Schiller- und Arsenalplatz).

Die städtebauliche Entwicklung auf Gebietsebene

Abb. 1: Übersichtsplan Sanierungsgebiete Innenstadt



1.2 Städtebauliche Erneuerung im Kontext der Innenstadtentwicklung

Die zahlreichen, umgesetzten Neuordnungs- und Umgestaltungsmaßnahmen der vergangenen (Neuordnungs-)Maßnahmen haben die städtebauliche Qualität der Innenstadt in erheblichem Maße gesteigert. Vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Sanierungsdefizite im Bereich des Schillerplatzes und der lange zurückreichenden Bemühungen zur Aufwertung dieses Stadtraumes beizutragen haben die Fortschritte beim Marstall-Center und beim Bahnhof neue Impulse für dieses Vorhaben gebracht und den Blick frei gemacht auf eine ganzheitliche Betrachtung der Innenstadtachse Bahnhof–Marstall-Center. Die Gründe für den Handlungsbedarf sind:

- ▶ Die beabsichtigte ganzheitliche Stärkung der Ludwigsburger Innenstadt.
- ▶ Der Schillerplatz als Teil der innerstädtischen Entwicklungsachse und wichtige Schnittstelle zwischen Bahnhof und Marstall-Center.
- ▶ Die hohe verkehrliche Frequenz entlang der Diagonale Schillerplatz mit ca. 10.000 Fußgängern und ca. 1.600 Bussen pro Tag.
- ▶ Der fehlende gestalterische Zusammenhang sowie die begrenzte Wirkung einzelner, kleinerer Verschönerungsmaßnahmen.

1.3 Vorbereitende Untersuchungen

Die funktionellen Defizite in Verbindung mit den geringen Aufenthaltsqualitäten und den gestalterischen Defiziten bedingen eine intensive Auseinandersetzung mit den Voraussetzungen für eine Aufwertung und Neuordnung des Stadtraumes rund um Schiller- und Arsenalplatz. Um diese anstehenden Aufgaben zu bewältigen, soll ein Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) ausgewiesen werden, womit der Stadt Rechtsinstrumente und Fördermittel für eine zügige Umsetzung zur Verfügung stehen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB bereiten die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes vor. Durch Beschluss des Gemeinderates am 02.07.2013 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet.

Abb. 2: Luftbild von Schiller- und Arsenalplatz



Im Zuge Vorbereitender Untersuchungen sollen bereits vorliegende Kenntnisse mit ergänzenden Untersuchungen und Erkenntnissen aus dem Dialog mit den Beteiligten ausgebaut und zur Entscheidungsfindung über die Notwendigkeit einer Sanierung zusammengeführt werden.

Zu den Aufgaben Vorbereitender Untersuchungen zählen die Analyse der strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsbereich. Weitere Anforderungen stellen die Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsmöglichkeiten sowie die Prüfung des Geltungsbereiches der nach Abschluss der Untersuchungen zu beschließenden Sanierungssatzung dar. Damit einher geht die verfahrensrechtliche Prüfung, ob die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten- oder umfassenden Sanierungsverfahren unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156 a BauGB durchgeführt wird.

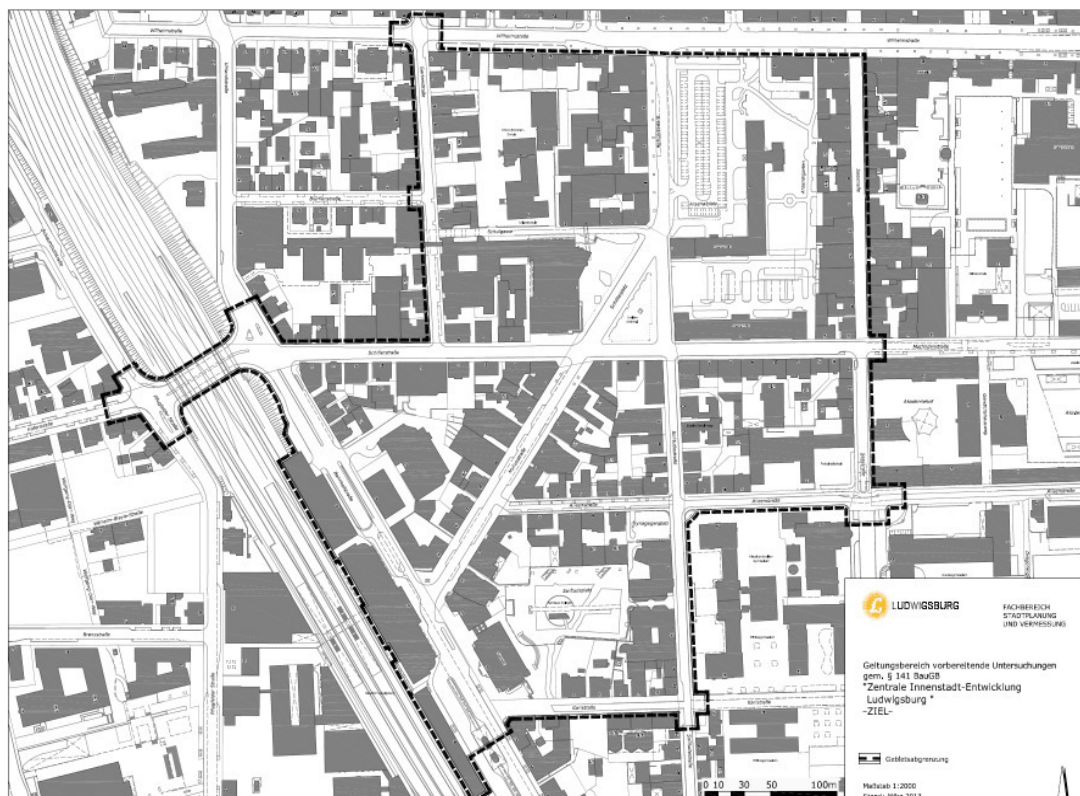
1.4 Lage des Untersuchungsgebiets

Die zentrale Lage des Gebietes der Vorbereitenden Untersuchungen inmitten der Barockstadt Ludwigsburg umfasst wesentliche Teile der Innenstadt. In seiner räumlichen Ausdehnung wird das Gebiet nach Norden durch die Wilhelmstraße, im Osten durch die Bahngleise parallel zur Bahnhofstraße bzw. die Gartenstraße und im Süden durch die Karl- und Alleenstraße begrenzt. Westlich endet das Untersuchungsgebiet an der Seestraße und im Südwesten entlang der Solitudestraße.

Abb. 4: Lageplan mit Abgrenzungsbereich (1)



Abb. 3: Lageplan mit Abgrenzungsbereich



2 GESAMTSTÄDTISCHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

2.1 Stadtentwicklungskonzept Ludwigsburg

Das gesamtstädtische Stadtentwicklungskonzept „Chancen für Ludwigsburg (SEK)“ bildet das von Bürgerschaft, Politik und Verwaltung gemeinsam abgestimmte Zukunfts(arbeits)programm der Stadt.

Die daraus hervorgehenden Masterpläne zu jedem der 11 Themenfelder beinhalten Leitsätze und strategische Ziele, Informationen zu wichtigen Projekten und Maßnahmen sowie deren Bearbeitungsstand. Das Arbeitsprogramm ist der Verwaltung zugeordnet.

Herzstück des Stadtentwicklungskonzeptes sind regelmäßig stattfindende Zukunftskonferenzen, bei denen Bürgerinnen und Bürger zusammen mit Vertretern der Stadtverwaltung und der Politik gemeinsam Ideen für die Zukunft der Stadt entwickeln. Die Ergebnisse bieten zudem wichtige Anhaltspunkte für die Fortschreibung des SEK.

Die Stadtteilentwicklungspläne (STEPS) sind Teil des Stadtentwicklungskonzepts. In ihnen werden die Leitsätze und strategischen Ziele des Stadtentwicklungskonzepts unter Beteiligung der Menschen vor Ort und den jeweils zuständigen Fachbereichen auf den jeweiligen Stadtteil heruntergebrochen und konkretisiert.



Abb. 5 Flyer Stadtentwicklungskonzept Ludwigsburg

Abb. 6: Die 11 Themenfelder des SEK



abgerufen unter: http://www.ludwigsburg.de/site/Ludwigsburginternet/get/1110806/2011_wichtige_Folien_Referat.pdf

2.2 Masterplan Innenstadt

Der vertiefende Masterplan „Lebendige Innenstadt“ sieht als strategisches Ziel die aktive Gestaltung der Ludwigsburger Innenstadt vor. Damit verbunden sind eine hohe Aufenthaltsqualität, die Beseitigung von Sanierungsdefiziten und die attraktive Gestaltung öffentlicher Räume.

Als zentrale Maßnahmen im Projektgebiet schreibt der Masterplan die Neugestaltung des Schillerplatzes und des Arsenalplatzes vor.

Flankiert werden die Maßnahmen durch den Plan „Offensive Innenstadt“, der über ein eigenes Finanzbudget verfügt. Zudem erfährt der Masterplan „Lebendige Innenstadt“ Unterstützung durch die Innenstadtbeauftragte. Die Maßnahmen sind eng verzahnt mit der Wirtschaftsförderung, die zusammen mit der Sanierung unter dem Dach „Referat für Nachhaltige Stadtentwicklung“ agiert.

Abb. 7: Flyer Stadtentwicklungskonzept Ludwigsburg

Lebendige Innenstadt

Leitsatz
Die Innenstadt verbindet eine barocke Atmosphäre mit dem modernen, lebendigen Puls unserer Zeit. Die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen nach differenzierten Angeboten zum Einkaufen, Wohnen, Arbeiten und Verweilen, um Kultur und Historie zu (er-)leben sowie Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen, sind erfüllt.

Strategische Ziele

1. Die Akteure in der Innenstadt verfolgen gemeinsam entwickelte Strategien, bündeln ihre Anstrengungen und agieren vernetzt. Sie stimmen sich in Arbeitskreisen und über ein **gestaltendes Citymanagement** untereinander ab.
2. Die Innenstadt wird aktiv gestaltet. Sie verfügt über eine hohe Aufenthaltsqualität, die sich in Ruhe- und Bewegungsräumen, Sicherheit und Sauberkeit zeigt. Das **harmonische Zusammenspiel von Tradition und Moderne** schafft eine besondere Atmosphäre und Möglichkeiten für alle Generationen.
3. In der Innenstadt gibt es **qualitätsvollen Wohnraum** für unterschiedliche Zielgruppen und Generationen.
4. Ein **attraktiver Mix von Einzelhandel und Dienstleistung** in der Innenstadt erfüllt die Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden.
5. **Feste, Aktionen und Gastronomie** beleben die Innenstadt zu den Ladenöffnungszeiten und außerhalb.
6. **Sanierungsdefizite sind beseitigt.** Attraktiver gestaltet werden Gebäude, die nicht Ludwigsburgs städtebaulichen Qualitätsniveaus entsprechen.
7. Die charakteristische Barock-Struktur ist durch eine **angemessene Architektur- und Freiraumgestaltung** konsequent weiterentwickelt. Nicht anpassungsfähige Strukturen werden in ihrer Wirkung auf das Stadtbild gemildert. Passagen und Durchbrüche machen es leichter und angenehmer, sich in der Innenstadt zu bewegen.

10 Chancen für 

3 GEBIETSBEZOGENES ENTWICKLUNGSKONZEPT

3.1 ZIEL

Für die umfassende Neuentwicklung einer hochwertigen Verbindung mit dem zentralen Schillerplatz, dem nordöstlich gelegenen Arsenalplatz sowie den angrenzenden Straßenräumen wurde ein städtebauliches Projekt mit der Bezeichnung „Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg“ (ZIEL) initiiert. Ausgangspunkt dieses Projektes bildet die einmalige städtebauliche Entwicklungschance zur Aufwertung der Innenstadt.

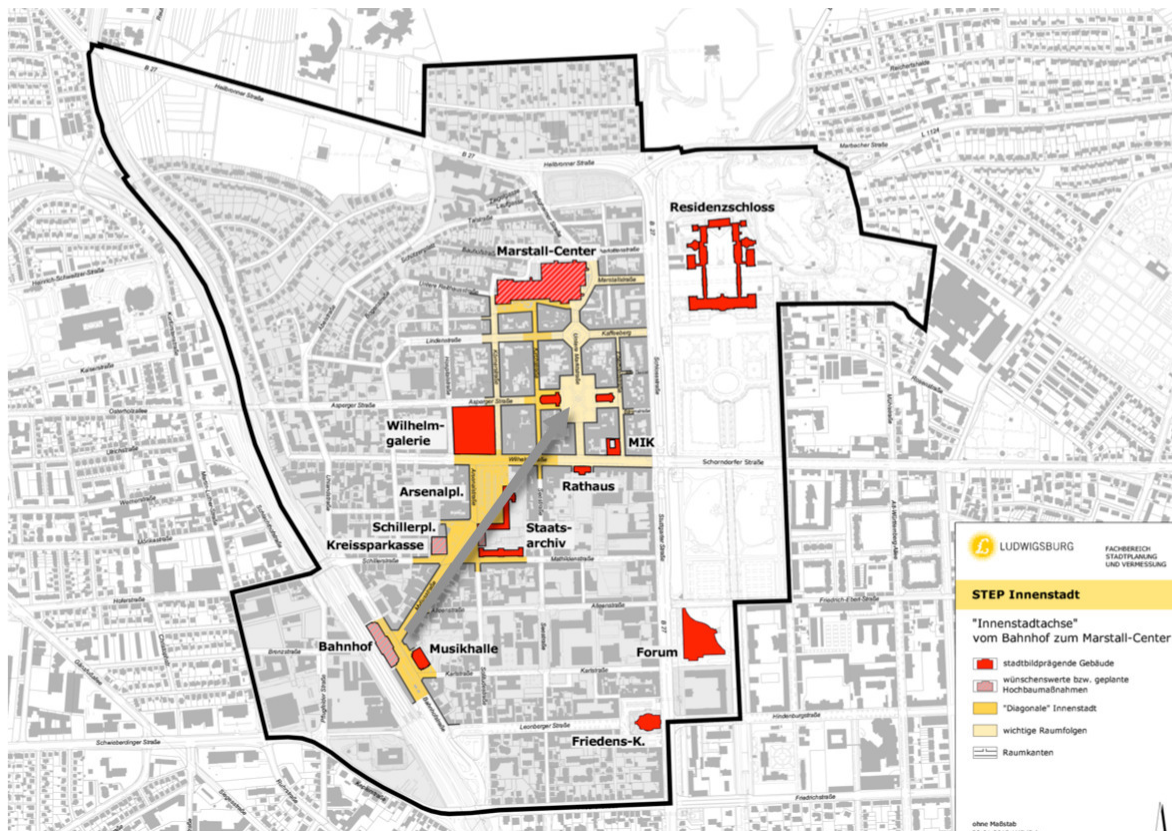
ZIEL stellt somit ein Querschnittsprojekt im Bereich der Innenstadt dar, das verschiedene Einzelmaßnahmen des Masterplans „Lebendige Innenstadt“ im räumlichen Gesamtzusammenhang bündelt.

Dazu zählen folgende Teilprojekte:

- ▶ Erstellung einer Parkieranlage (bei Bedarf) als Tiefgarage im zentralen Bereich zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs und Gewinnung freier werdender Oberflächen zur Neugestaltung und Zuführung einer höherwertigen Nutzung
- ▶ Wettbewerbsverfahren Schiller- und Arsenalplatz um eine städtebaulich hochwertige Neugestaltung der zusammenhängenden Platzbereiche zusammen mit dem Gemeinderat, den Ludwigsburger Bürgerinnen und Bürgern und der Verwaltung zu erreichen
- ▶ Bauvorhaben am Schillerplatz wie die Schließung der Baulücke auf dem landeseigenen Gelände des Staatsarchivs, die mögliche Aufwertung der Kundenhalle und der Fassade der Kreissparkasse sowie einer Neubebauung entlang der Schillerstraße

Neugestaltung der Straßenräume mit funktionaler Beziehung zum Schillerplatz zur Verbesserung der Situation für Radfahrer und Fußgänger sowie zur gestalterischen Einbindung

Abb. 8: Innenstadtachse – (aus Projektpräsentation)



3.2 Städtebauliche Zielsetzung

Dieses integrierende Vorgehen soll dazu beitragen die Standortattraktivität der Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort, für Wohnen und Freizeit zu verbessern. Als zentral hierfür wird die Neugestaltung des Schiller- und Arsenalplatzes angesehen. Durch die finanzielle Beteiligung verschiedener Projektpartner unter Hinzuziehen von Mitteln der Städtebauförderung kann diese grundlegende Neuordnung mit einem überschaubaren finanziellen Risiko für die Stadt erreicht werden.

Als konkrete Ziele der Neuordnung können daraus abgeleitet werden:

- ▶ Attraktive und gestalterisch hochwertige Nutzung des Schiller- und Arsenalplatzes und umgebenden Straßenräume
- ▶ Verbesserung der fußläufigen Verbindungen zwischen Bahnhof und Marstall-Center
- ▶ Neugestaltung der verkehrlichen Rahmenbedingungen
- ▶ Realisierung von öffentlichen und privaten baulichen Maßnahmen

4 VORGEHEN

4.1 Organisationsstruktur

Zur Steuerung der integrierten Stadtentwicklung besteht ein eigenes Referat „Nachhaltige Stadtentwicklung“ innerhalb der Verwaltung. Diese Stabstelle zeichnet sich verantwortlich für Grundsatzfragen der nachhaltigen Stadtentwicklung, den Leitbildprozess zum Stadtentwicklungskonzept, die Stadtteilentwicklung, Wirtschafts- und EU-Förderung und koordiniert die damit verbundenen Akteure und Aufgaben. Das Management der Sanierungs- und Stadtentwicklungsmaßnahmen sowie der Städtebauförderung ist bei der Abteilung „Integrierte Stadtentwicklung“ angesiedelt.

Diese Organisationsstruktur trägt dem Verständnis Rechnung, die integrierte Stadtentwicklung als lernender Prozess zu betrachten. Dazu zählt ebenso die regelmäßige Evaluierung, Fortschreibung und ggfs. Korrektur der Konzepte und Programme. Zum anderen werden Aufgaben über Fachverantwortlichkeiten hinweg gebündelt und bearbeitet. Dies bildet in Verbindung mit der kontinuierlichen Bürgerbeteiligung die Grundlage für eine tragfähige Entwicklung.

Ideen eigenständig umzusetzen, und Entscheidungsprozesse transparent nachzuvollziehen.

Im Zuge der Vorbereitung dieser Erneuerungsmaßnahme wurden in einer ersten Phase mehrere zielgruppenspezifische Beteiligungsangebote kombiniert um eine große Bandbreite an Sichtweisen und lokales Erfahrungswissen mit in den Prozess einzubringen sowie Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft für das weitere Vorgehen zu generieren.



Abb. 10: Gut besuchte Auftaktveranstaltung in der Musikhalle

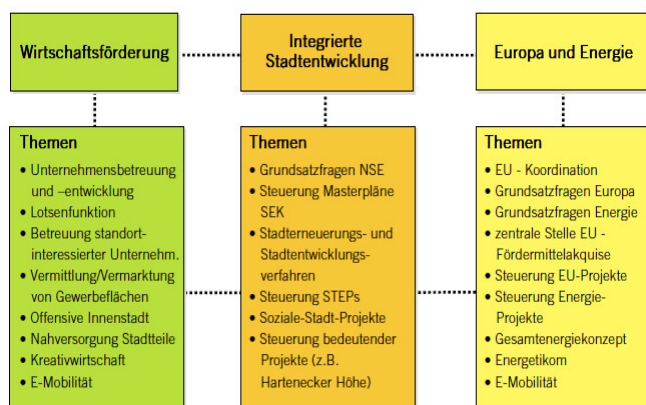


Abb. 9: Aufgaben des Referats Nachhaltige Stadtentwicklung

4.2 Entwicklung im Dialog

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist fest verankert in der Stadtentwicklung der Stadt Ludwigsburg und wird durch viele Formate befördert (Zukunftskonferenzen, Stadtteilentwicklungskonzepte, projektspezifische Arbeitsgruppen, etc.) Dabei erhalten die Bürger die Möglichkeit, ihre

► **Auftakt-/Informationsveranstaltung** für die Beteiligten im Gebiet und die interessierte Öffentlichkeit am 23.10.2013 in der im Gebiet gelegenen Musikhalle. Dort wurden die Inhalte des gebietsbezogenen Stadtentwicklungskonzeptes und erste Untersuchungsergebnisse vorgestellt, das Vorgehen zur Antragstellung erläutert und im direkten Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern Hinweise zu Themen und Aspekte im Erneuerungsgebiet gesammelt.

► **Schriftliche Befragung der Eigentümer** zur Unterrichtung und Beratung verbunden mit der Abfrage konkreter Angaben und Zielvorstellungen sowie der Mitwirkungsbereitschaft.

► **Schlüsselinterviews** mit Innenstadtakeuren vornehmlich aus dem Bereich der Wirtschaft im Zusammenhang mit städtebaulich wichtigen Fragestellungen.

- **Infobox** vom 20.11. bis 14.12.2013 in zentraler Lage auf dem Schillerplatz. Über dieses neuartige Angebot konnten sich Bürgerinnen und Bürgern über das Projekt informieren und Anregungen zu den laufenden Planungen geben. Die Infobox beinhaltete eine Plakatausstellung und es lagen Fragebögen zum Schiller- und Arsenalplatz aus. Während der Öffnungszeiten waren Mitglieder der Projektgruppe vor Ort und haben persönliche Gespräche mit Interessierten geführt. Über 300 Beiträge wurden über diese Zeit gesammelt und festgehalten.



Abb. 11: Die Infobox auf dem Schillerplatz



Abb. 12: Aktive Bürgerbeteiligung beim Stadtteilspaziergang

- **Stadtteilspaziergang** am 21.03.2014, bei dem die im Gebiet vorhandenen Defizite, Herausforderungen und Chancen im räumlichen Zusammenhang mit den Bürgern erörtert und weitere Anregungen zur Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme gesammelt wurden.

Sämtliche Vorschläge und Ideen aus der Auftaktveranstaltung, aus der Infobox, den Schlüsselinterviews und den Fragebögen wurden dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 26.02.2014 vorgelegt.

Die Ausgestaltung der zweiten Phase der Bürgerbeteiligung zur Absicherung der Sanierungsziele und zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität ist in Planung.

Begleitend bietet die Stadt über die Bürgerbeteiligungsplattform www.meinLB.de allen Interessierten die Möglichkeit begleitend Ideen und Vorschläge einzubringen oder per Mail an die Projektadresse ziel@ludwigsburg.de direkt an die Verwaltung zu senden.

Auch auf dem städtischen Internetauftritt www.ludwigsburg.de werden weitere Informationen zum Projekt veröffentlicht. Die Information der Bevölkerung wird über regelmäßige Presseberichterstattung unterstützt.



Abb. 13: Stationen des Stadtteilspaziergangs

4.3 Vorgehen zur planungs- und sanierungsfachlichen Bewertung

Ergänzend zu der intensiven Auseinandersetzung mit den Beteiligten und Akteuren vor Ort stellen die planerische Analyse und die sanierungsfachliche Betrachtung aus externer Sicht einen wichtigen Baustein zur Beurteilung des Sanierungserfordernisses dar. Die STEG Stadtentwicklung wurde hinzugezogen, um im regelmäßigen Austausch mit den Fachverantwortlichen im Referat für Nachhaltige Stadtentwicklung weitere Beurteilungsgrundlagen zu erheben:

- ▶ Sichtung und Auswertung bestehender Unterlagen und Konzepte
- ▶ Bestandsaufnahme des öffentlichen Raumes (Straßen- und Platzräume)
- ▶ Einzelfallbezogene Begutachtung der Gebäude im Untersuchungsgebiet
- ▶ Anschreiben aller beteiligten öffentlicher Aufgabenträger und Auswertung der jeweiligen Stellungnahmen
- ▶ Ermittlung des städtebaulich bedingten Bedarfs an öffentlichen Stellplätzen im Erneuerungsgebiet

5 PLANERISCHE ANALYSE

5.1 Stadtbild und Denkmalschutz

Die barocke Grundstruktur der Stadt Ludwigsburg in der Innenstadt mit dem Marktplatz im Mittelpunkt stellt ein baukulturell wertvolles Erbe dar. Dieses umfasst ebenso den Untersuchungsbereich, der sich durch eine wechselhafte Bebauungsstruktur im Spannungsfeld von Heterogenität und Homogenität auszeichnet. Die barocken Prägungen sind u.a. in Form der Orthogonalität im Stadtgrundriss, den Sichtachsen und der Blockrandbebauung weiterhin sichtbar.

Aus der klar ablesbaren Struktur treten insb. öffentliche Gebäude wie das Staatsarchiv am Arsenalplatz, die Schulen oder die Musikhalle hervor. Diese zumeist freistehenden Gebäude können durch ihr abweichendes Erscheinungsbild und ihre Größe als stadtbildprägend bezeichnet werden.

Die heutige Bebauung stammt aus unterschiedlichen Bauphasen. Aus der Zeit des Barock sind indes nur noch drei Gebäude, darunter der städtebaulich bedeutsame Bau des Staatsarchivs (ehem. Nutzung) am Arsenalplatz vorhanden. Aus der Phase der Gründerzeit sind etwa ein Drittel der Gebäude, die überwiegende Mehrzahl ist jedoch neueren Datums bzw. nach 1950 entstanden. Daher entspricht Ludwigsburg in hohem Maße einer „modernen“ Stadt. Damit verbunden sind sichtbare Eingriffe in das historische Stadtbild, die sich nicht immer einfügen. Markantestes Beispiel hierfür ist der Bahnhof.

Aus der Historischen Stadtbildanalyse mit Wertepan wie auch der Denkmalschutzliste geht hervor, dass 31 der Gebäude aus dem Barock und der Gründerzeit denkmalgeschützt sind; dies entspricht über einem Fünftel aller Gebäude. Der momentan durch Parkierung belegte Arsenalplatz stellt ein flächenhaftes Denkmal in Form einer Sachgesamtheit dar.

Historische und besonders erhaltenswerte Bausubstanz findet sich insbesondere entlang der Myliusstraße, der Alleenstraße, der Solitudestraße und der Mathildenstraße. Insgesamt kann der überwiegenden Zahl der Gebäude (ca. 75 %) nach einzel-fallbezogener, augenscheinlicher Bewertung eine

mittlere bis hohe Qualität in gestalterisch-architektonischer Hinsicht attestiert werden.

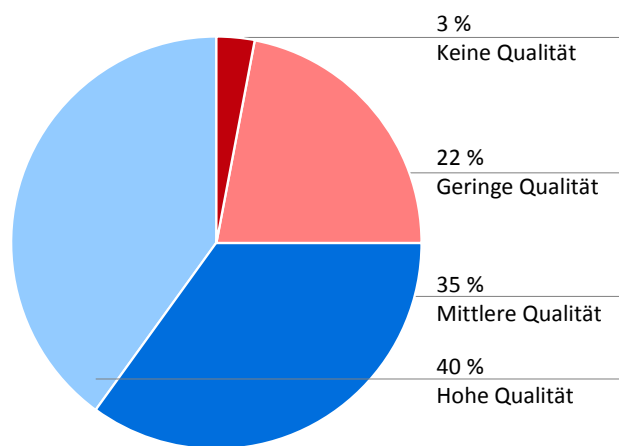


Abb. 14: Gestalterisch-architektonische Qualität der Gebäude

Fassaden

Die Fassaden weisen zumeist eine horizontale Gliederung mit stehenden Fenstern auf, eine Referenz an die Zeit des Barock. In der Regel sind sie als Putzfassaden ausgebildet. Bei einer Reihe von neueren Gebäuden ist hingegen ein Charakterverlust zu beklagen, der sich zumeist in Form einer gestörten Proportionalität niederschlägt. Die Wirkung dieser Gebäude ist gegenüber den historischen Gebäuden mit rötlich-gelblichen Pastelltönen und zahlreichen Details im Aufbau der Fassade vergleichsweise nüchtern und kühl.

Erdgeschosszonen

Die unterste Geschossebene ist für die Wahrnehmung im öffentlichen Raum von besonderer Bedeutung. Dabei ist festzustellen, dass die Einkaufsbereiche Myliusstraße und nördliche Seestraße durch Einzelhandel bzw. Ladenangebote maßgeblich mit der Lebendigkeit und Atmosphäre in diesen Straßen korrespondieren. Rund um den Schiller- und Arsenalplatz sind die Erdgeschosszonen hingegen teilweise zurückgesetzt, zugleibt oder zugemauert und ohne Warenangebot. Dies lässt einen tendenziell abweisenden Eindruck entstehen. Auch die übrigen Straßen weisen keine offene, durchgehende Erdgeschosszone auf. Hier finden sich insb. Dienstleistungen sowie gastronomische und kulturelle Nutzungen, vereinzelt auch Wohngebäude.

5.2 Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum im Untersuchungsbereich zeichnet sich durch unterschiedliche stadträumliche Qualitätsniveaus aus und wirkt fragmentiert. Damit einhergehend wird das Fehlen eines einheitlichen Gestaltungszusammenhangs vermisst, die der innerstädtischen Nutzungsvielfalt und der zentralen Lage entspricht.

Straßenräume

Die Straßenräume sind durch ein hohes verkehrliches Aufkommen geprägt und bieten daher nur eingeschränkte Aufenthaltsqualität. Sie sind überwiegend auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. In den angrenzenden Bereichen vorgenommene Neugestaltungen, z.B. entlang der Wilhelmstraße oder die Fortführung der Mathildenstraße zeigen den Anspruch an die zukünftige Gestaltung der Straßenräume im Untersuchungsgebiet auf. Bestehende Defizite lassen sich an dem gering ausgeprägten Sicherheitsempfinden und der Eintönigkeit in Teilbereichen ablesen. Die weitere Missstände im Einzelnen:

- ▶ Räumliche Enge mit Konfliktpotential durch die Überlagerung verkehrlicher Funktionen in der
- ▶ Am Schillerplatz dominieren die umgebenden Verkehrsflächen den eigentlichen Platzbereich und unterbrechen die bestehenden Fußwegeverbindungen
- ▶ Fehlende Begrünung und geringe Gestaltungsqualität zeigen sich z.B. in der Mathildenstraße aber auch in der Verlängerung in Ost-West-Richtung entlang der Schillerstraße



Abb. 15: Myliusstraße: Fußgänger, Radfahrer, PKW, Busse und Anlieferung auf engem Raum



Abb. 16: Schillerplatz: Verkehrsflächen umschließen Platzbereich



Abb. 17: Schillerstraße: Unattraktive Verbindungsachse in Ost-West-Richtung

Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Fuß- und Radwegeverbindungen sind für die innere Vernetzung und Attraktivität des Quartiers von besonderer Bedeutung. Bei der Betrachtung dieser Verbindungen fallen folgende Misstände auf:

- ▶ Das Sicherheitsempfinden entlang der Kreuzungsbereiche ist in Teilen unbefriedigend, wie z.B. am Übergang Mylius-/ Schillerstraße
- ▶ Die Übergänge rund um die Schulen bilden Gefahrenpunkte durch die Überlagerung von Verkehrsarten wie im Fall Alleen-/Solitudestraße
- ▶ Die Querverbindung zwischen Seestraße über Arsenalgarten zum Schillerplatz wird wenig in Anspruch genommen; die Durchgänge sind schwer erkennbar und wenig einladend gestaltet
- ▶ Die Fuß- und Radwegeverbindung in der Alleenstraße zeichnet sich durch ein wechselhaftes Gestaltungs- und Qualitätsniveau aus
- ▶ Die Radwegeverbindung entlang der Schillerstraße bedingt ein Fahren Seite an Seite mit dem motorisierten Verkehr ohne räumlichen Abstand
- ▶ Die dunkle Unterführung der Eisenbahnunterführung (Schillerdurchlass) übt einen abweisenden Eindruck aus



Abb. 18: Mylius-/Schillerstraße – Unterschiedliches Sicherheitsempfinden entlang Kreuzungsbereiche



Abb. 19: Seestraße–Arsenalgarten–Schillerplatz – wenig in Anspruch genommene Querverbindung



Abb. 20: Alleen-/Solitudestraße – Gefahrenpunkt durch Überlagerung von Verkehrsarten

Platz- und Freiräume

Maßgeblichen Einfluss auf die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und damit in der Innenstadt haben die Plätze und Freibereiche die meist im räumlichen Zusammenhang zueinander stehen. Einerseits gilt diese für die Raumfolge Bahnhofsvorplatz–Solitudeplatz–Synagogenplatz sowie den Bereich Schillerplatz–Arsenalplatz–Arsenalgarten–Zeughausplatz. In der Einzelbetrachtung können folgende Defizite festgestellt werden:

- ▶ Der Bahnhofsvorplatz bildet ein wenig einladenden Stadteingang, der zudem für die Ankommenen weder einen Bezug zur barocken Innenstadt noch dem Schloss herstellt.
- ▶ Der Arsenalplatz als bedeutender innerstädtischer Platzraum ist stark versiegelt und wird vornehmlich zum Abstellen von Autos genutzt
- ▶ Der Schillerplatz besitzt nur geringe Aufenthaltsqualität durch das hohe Verkehrsaufkommen an diesem wichtigen innerstädtischen Verkehrsknotenpunkt

- ▶ Funktionale Defizite zeichnen den Zeughausplatz als Stellplatzfläche zwischen den Gebäuden des Staatsarchivs aus
- ▶ Der Arsenalgarten als größere Grünfläche zwischen Staatsarchiv und Seestraße wird nur wenig genutzt.



Abb. 21: Bahnhofsvorplatz: Wenig einladender Stadteingang



Abb. 22: Arsenalplatz: Stark versiegelte innerstädtische Freifläche



Abb. 23: Schillerplatz: Geringe Aufenthaltsqualität durch hohes Verkehrsaufkommen

5.3 Verkehr und Erschließung

Erschließungssystem

Während die überörtliche Bundesstraße B27 in einem Abstand zum Gebiet verläuft ist die einzige durchgehende Verbindung mit gegenläufigen



Abb. 24: Ost-West-Achse: Mathilden-/Schillerstraße

Fahrrichtungen im Gebiet die Mathilden- / Schillerstraße.

Die Myliusstraße mit dem Fortsatz über den Schillerplatz sowie die Bahnhofsstraße stehen durch ihren diagonalen Verlauf aus dem sonst orthogonalen Straßennetz heraus. Am östlichen Rand zwischen Wilhelms- und Mathildenstraße ist die Seestraße als Fußgängerzone ausgebildet.

Die Straßenräume im Untersuchungsgebiet weisen ganz unterschiedliche stadträumliche Qualitäten und Funktionen auf. Weiterhin auffallend ist, dass auch innerhalb von Straßenverläufen der Charakter mitunter übergangslos wechselt wie im Fall der Alleenstraße oder auch der Seestraße. Auch die Myliusstraße endet unvermittelt am Schillerplatz, die Verbindung zur Wilhelm- oder auch Seestraße ist kaum ausgeprägt.



Abb. 25: Verkehrsberuhigte Seestraße geht unvermittelt in Fußgängerzone über

Öffentlicher Verkehr

Der öffentliche Verkehr wird maßgeblich durch die Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof/ZOB am östlichen Rande des Gebiets geprägt.

Der Bahnhof Ludwigsburg stellt ein zentrales Eingangstor in die Innenstadt dar und verbindet über S-Bahn und Regionalbahn die (Innen-)Stadt mit der Region Stuttgart und darüber hinaus. Der Gesamteindruck des Bahnhofsgebäudes ist überwiegend negativ geprägt, die vor einigen Jahren vorgenommene Gestaltung des Westausgangs ist davon ausgenommen. Folgende Defizite lassen sich insgesamt feststellen:

- ▶ Minderwertiges Erscheinungsbild nach außen und unattraktive Räumlichkeiten im Innenbereich
- ▶ Unübersichtliche Wegeführung und eingeschränkte Barrierefreiheit
- ▶ Defizite in der Organisation und Besatz der Geschäftseinheiten
- ▶ Fehlende Warte- und Aufenthaltsbereiche
- ▶ Eingang ohne Empfangscharakter
- ▶ Mängel in der Belichtung und dem Sicherheitsempfinden

Dem Busverkehr kommt eine zentrale Rolle in der Erschließungsfunktion des Untersuchungsgebietes zu. Dies ist einerseits bedingt durch die Lage des ZOB angrenzend an den Bahnhof, den täglich bis zu 1.600-fach von Bussen frequentiert wird. Andererseits verläuft die Hauptbusroute vom ZOB kommend über die Myliusstraße und den Arsenalplatz entlang der Wilhelmstraße. Eine weitere Buslinie Richtung Norden biegt nach dem Arsenalplatz in den westlichen Teil der Wilhelmstraße ab und verläuft in der Gegenrichtung über die Uhland- und Bahnhofstraße zum ZOB. Neben dem ZOB als zentralen Knotenpunkt befindet sich der Bushaltestepunkt am Arsenalplatz im Gebiet. Die Sicherstellung der Belange des Busverkehrs ist daher bei der Straßenraumgestaltung und verkehrlichen Neuordnung in besonderem Maße zu berücksichtigen. In Bezug auf den ZOB werden die barrierefreie Gestaltung des ZOB, die Schaffung attraktiver Aufenthalts- und Wartebereiche und die Einrichtung eines übersichtlichen und klaren Leitsystems im Wirkungszusammenhang Bahnhof-ZOB wichtige Zukunftsaufgaben darstellen.



Abb. 26: Umfeld des ZOB mit Gestaltungsmängeln



Abb. 27: Bushaltestelle am Arsenalplatz

Motorisierter Individualverkehr

Der private Autoverkehr stellt einen wichtigen Verkehrsträger der Ludwigsburger Innenstadt dar und trägt überproportional zur hohen Verkehrsmenge bei.

Die Durchquerung des Gebietes für den Autoverkehr erfolgt in Nord-Süd-Richtung vorrangig über die Solitude- und Arsenalstraße, in Ost-West-Richtung entlang der Schiller- und Mathildenstraße sowie der parallel verlaufenden Wilhelmstraße. Am Schillerplatz kreuzen sich diese Verkehrsbeziehungen. In Verbindung mit der Hauptbusroute und den Fußgängerwegebeziehungen von und zum Bahnhof sowie dem Radverkehr entlang der Schiller-/Mathildenstraße treffen und überlagern sich in diesem Bereich all die genannten Verkehrsarten. Damit erfährt der Kreuzungsbereich eine hohe verkehrliche Belastung.

Die vorangehend aufgezeigten Durchfahrtsmöglichkeiten der Innenstadt im Gebiet stellen eine zusätzliche Verkehrsbelastung dar, ohne deren Erreichbarkeit positiv zu beeinflussen. Stattdessen verstärkt der Durchfahrtsverkehr die Trennwirkung

der Straßen für Radfahrer und Fußgänger sowie die Emissionsbelastung.

Die Andienung der Myliusstraße und Seestraße stellt aufgrund der begrenzten baulich-räumlichen Gegebenheiten ein Konfliktpotential dar, ist aber für die Funktionsfähigkeit dieser zentralen Geschäftslagen von besonderer Bedeutung.



Abb. 28: Gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsträger auf der Myliusstraße



Abb. 29: Freie Fahrt für motorisierten Verkehr auf der Mathildenstraße

Ruhender Verkehr

Größere öffentliche Parkierungsangebote befinden sich auf dem Arsenalplatz, zu beiden Seiten der Bahnhofstraße sowie unterhalb des Solitudeplatzes. Diese Angebote sind als Parkhaus oder Tiefgarage ausgebildet. Ausnahme bilden die 147 Stellplätze auf dem Arsenalplatz. Diese Nutzung schränkt die Aufenthaltsqualität wie auch die Integration dieses zentralen Stadtraumes in den Gesamtzusammenhang der Innenstadt erheblich ein.

Ähnlich stellt sich die Situation beim Zeughausplatz dar, dessen 87 Stellplätze allerdings privat bewirtschaftet werden.



Abb. 30: Parkierung Arsenalplatz mit Park-Such-Verkehr



Abb. 31: Stellplätze zwischen Schiller- und Zeughausplatz

Straßenbegleitende Parkierung wird in den Straßenräumen der Schillerstraße, Myliusstraße, Mathildenstraße und Alleenstraße auf einer Straßenseite angeboten sowie zwischen Schiller- und Zeughausplatz und dem südlichen Teil der Seestraße beidseitig. Sämtliche Bereiche mit Ausnahme der östlichen Alleenstraße lassen eine gestalterische Integration des ruhenden Verkehrs erkennen.

Rad- und Fußverkehr

Die gute Erreichbarkeit der Innenstadt für den Rad- und Fußverkehr ist in der ebenen Topografie, der direkten Anbindung an den Bahnhof/ZOB und in der Verbindung zur Weststadt begründet. Die hohe Nutzungsdichte innerhalb der Innenstadt und die Abwesenheit von mehrspurigen Verkehrsachsen bieten gute Voraussetzungen um sich zu Fuß oder mit dem Rad in diesem Bereich fortzubewegen.

Die Hauptradachse in Ost-West-Richtung verläuft entlang der Alleenstraße und Schillerstraße zur Verbindung der Weststadt mit dem Schulcampus. Weniger frequentiert ist das Pendant in Nord-Süd-Richtung über Garten- und Bahnhofstraße.

Entlang der Schiller- und Alleenstraße befinden sich beidseitig straßenbegleitende Radschutzstreifen. Die ebenfalls vom Radverkehr stärker frequentierten Abschnitte der südlichen Seestraße, der Gartenstraße und der Bahnhofstraße sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Entlang der Innenstadtachse mit Myliusstraße, Schillerplatz und der Arsenalstraße finden sich keine separaten Bereiche für Radfahrer.

Das Gros der Fußgängerströme von und zum Bahnhof/ZOB konzentriert sich auf die Straßenräume der Innenstadtachse. Die Querbeziehungen, z.B. über den Zeughausplatz oder die Mathildenstraße zur Seestraße, die Alleenstraße oder die Schillerstraße werden nur in geringfügigem Umfang in Anspruch genommen.



Abb. 32: Fahrradweg in der Alleenstraße



Abb. 33: Zugang vom Zeughausplatz Richtung Schillerplatz

5.4 Gebäudebestand

Der untersuchte Bereich zeichnet sich durch eine hohe bauliche Dichte und eine weitgehend geschlossene Bebauung aus. Dabei reicht die Bandbreite von hochwertiger historischer Gebäudesubstanz wie sie vermehrt in der Mathildenstraße über profane Gebäude und beengte Lagen in rückwärtigen Bereichen.

Bauliche Potentiale zur Nachverdichtung oder Neuordnung sind so gut wie nicht vorhanden. Daher stellt die qualitative und energetische Bestandsentwicklung ein vordringliches Ziel für die beabsichtigte städtebauliche Erneuerung in diesem Bereich dar. Folgende Missstände sind im Zuge der Betrachtung der Bausubstanz festgestellt worden.

- ▶ Energetische Mängel an der Gebäudehülle durch ungenügende oder fehlende Wärmeschutzmaßnahmen im Bereich der Fenster, Dächer und Fassaden.
- ▶ In den Straßenraum wirkende Gestaltungsmängel konzentrieren sich räumlich insbesondere auf den Bereich der Schillerstraße. Dies zeigt sich dort insbesondere bei leerstehenden und vernachlässigten Gebäuden mit Instandhaltungsrückstand. In rückwärtigen Hofbereichen finden sich teils verbaute Situationen mit abweisenden Fassadenteilen wie Rolltore oder geschlossenen, fensterlosen Fassaden. Einzelne Gebäude weisen eine nicht mehr zeitgemäße Formen- und Materialsprache auf, die große Brüche gegenüber dem umgebenden Innenstadtbild aufweist, wie z.B. am Bahnhof.
- ▶ Der denkmalgeschützte Bau des Stadtbades entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen im bautechnischen und energetischen Sinne. Gleichbedeutend damit sind fehlende Voraussetzungen für eine Nachnutzung des historischen Gebäudes. Der später angebaute Gebäudeteil mit dem Schülercafé weist gravierende bauliche Mängel auf und macht einen vernachlässigten Eindruck.

Bewertung Zustand

Im Hinblick auf ihre Gesamterscheinung wurden die insgesamt ca. 146 Gebäude oder Teile von Gebäuden im Gebiet einzelfallabhängig einer Beurteilung unterzogen. Dabei wurde anhand von Indikatoren (Abnutzung oder sonstige Alterungserscheinungen,

Grad der Unversehrtheit, verwendete Materialien, etc.) ihr äußerer baulicher Zustand eingeschätzt, durch den sich Rückschlüsse auf den Modernisierungsbedarf ziehen lassen. Im Ergebnis stellt sich dies wie folgt dar:

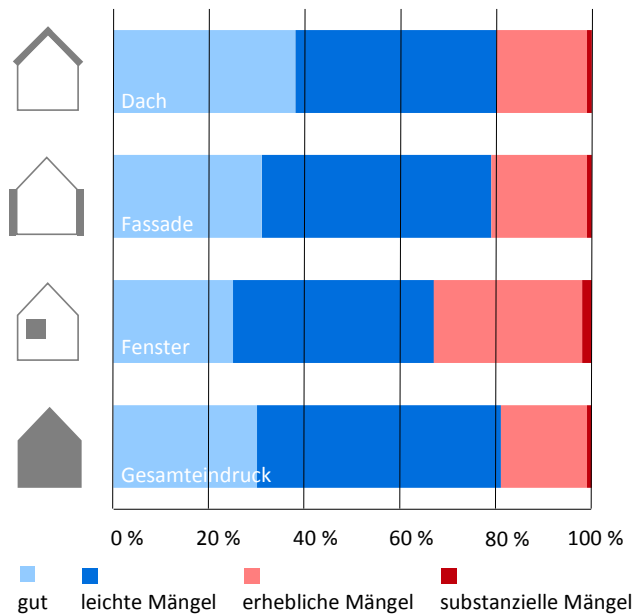


Abb. 34: Bewertung von Dach, Fassade, Fenster und Gesamteindruck

Der daraus ermittelte Gesamtzustand zeigt folgende Verteilung:

- ▶ Ohne oder nur geringe Mängel:
41 Gebäude (ca. 28%)
- ▶ Teilweise Mängel und Defizite:
75 Gebäude (ca. 51%)
- ▶ Erhebliche Mängel und Defizite:
26 Gebäude (ca. 18%)
- ▶ substanziale Missstände:
2 Gebäude (ca. 1%)

Die baulichen Mängel und Modernisierungsrückständen sowie die vorangestellten energetischen und gestalterischen Unzulänglichkeiten, die in diesen Zahlen zum Ausdruck kommen, legen nahe, dass die Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestands neben der räumlich-funktionalen Aufwertung öffentlicher Flächen eine begleitende Aufgabe im Zuge der städtebaulichen Weiterentwicklung der Innenstadt darstellt. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass gerade im Zusammenhang mit der energetischen Erneuerung von Ge-

bäuden die Möglichkeiten durch die Denkmalschutzvorschriften beschränkt sein können.

5.5 Nutzungsstruktur

Die besondere Qualität der Ludwigsburger Innenstadt wird geprägt durch eine lebendige Mischung von Handel und Dienstleistungen, Wohnen sowie kulturellen, sozialen und schulischen Einrichtungen.

Der Untersuchungsbereich ist geprägt von einer hohen Nutzungs- und Arbeitsplatzdichte. Neben einer Vielzahl an Dienstleistern, Banken, Rechtsanwaltsbüros und Verwaltungen befinden sich über das Gebiet verteilt zahlreiche Praxen, Therapie- und Gesundheitseinrichtungen sowie ein größeres Ärztezentrum in der Solitudestraße.

Insbesondere dem Handel kommt im Untersuchungsbereich eine bedeutende Rolle zu. Dieser konzentriert sich im Wesentlichen auf die Myliusstraße, an den Rändern des Schillerplatzes und entlang der Fußgängerzone in der Seestraße. Diese profitiert jedoch gegenüber der Myliusstraße nicht von der hohen Fußgängerfrequenz auf der Achse Bahnhof–Arsenalplatz–Wilhelmstraße und ist überdies nur unzureichend daran angebunden.

Das Württembergische Staatsarchiv in den denkmalgeschützten Gebäuden der früheren Arsenalkaserne am Schiller- und Arsenalplatz nimmt durch seine zentrale Lage und die isolierte Stellung der beiden Gebäude eine herausragende Stellung im Stadtbild ein. Aufgrund der fehlenden öffentlich zugänglichen Nutzungen und Angebote trägt dieser Bereich allerdings nicht zur Belebung und Wahrnehmung als innerstädtischer Einkaufsstandort bei.

Die Musikhalle als Veranstaltungszentrum gegenüber dem Busbahnhof sowie die Schulareale zwischen Schulgasse und Wilhelmstraße bzw. an der Ecke Seestraße/Allenstraße stellen weitere öffentliche Nutzungen im Gebiet dar.

Das im Jugendstil errichtete Stadtbad befindet sich angrenzend an das Untersuchungsgebiet, umgeben von Schulen, an der Ecke Alleen-/Seestraße. Die Bad-Nutzung wurde August 2014 eingestellt.

Gebäude mit reiner Wohnnutzung finden sich im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt. Diese befin-

den sich vornehmlich entlang der Randbereiche des Untersuchungsgebietes. Das Wohnen findet vornehmlich und in beträchtlichem Umfang in den oberen Stockwerken statt, ebenfalls vermehrt außerhalb der Achse Myliusstraße–Schiller- und Arsenalplatz. Komplettiert wird die hohe Nutzungsvielfalt durch Gastronomie und Hotelbetriebe.



Abb. 35: Solitude-/Alleenstraße: Gebäude mit Wohnnutzung in den Obergeschossen



Abb. 36: Mathildestraße/Seestraße: Frequentierte Lagen mit Handel und Gastronomie

5.6 Erkenntnisse aus der Bürgerbeteiligung

Aus den zahlreichen Diskussionen mit Bürgerinnen und Bürgern sowie aus den vielfältigen Rückmeldungen im Laufe des Prozesses lassen sich folgende generalisierende Rückschlüsse ziehen:

- ▶ Die Sanierungserfordernis im Untersuchungsgebiet wird weithin bekräftigt
- ▶ Die deutlich wahrnehmbaren und zunehmenden Missstände im öffentlichen Raum führen zu einem kollektiven Verständnis über die gebotene Notwendigkeit eine Veränderung der Situation herbeizuführen

- ▶ Die vielschichtigen und sich überlagernden funktionalen, wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Anforderungen zeigen die Komplexität der Aufgabe auf
- ▶ Als eindeutige Handlungsschwerpunkte haben sich die Neuordnung und Gestaltung der Bereiche Bahnhofsvorplatz, Schiller-/Arsenalplatz und Schillerstraße herauskristallisiert
- ▶ Über die Lösungsansätze gibt es unterschiedliche Ansichten und Vorstellungen, bisher vermag keine der vorgeschlagenen Lösungen die teils gegensätzlichen Interessen gänzlich aufzulösen
- ▶ Die zahlreichen Rückmeldungen sind Zeichen des großen Interesses der Bürgerschaft an diesem städtebaulich bedeutsamen Projekt
- ▶ Über die rege Beteiligung seitens der Bürgerinnen und Bürger und die unterschiedlichen Formen der Beteiligung wurde Interesse und sowie die Bereitschaft die Planung und Entwicklung konstruktiv zu begleiten sichtbar.

5.7 Fazit

In der städtebaulich-räumlichen Gesamtschau ergibt sich ein differenziertes Bild im Bezug auf die Potenziale und Missstände die für eine zukunftsfähige Entwicklung des Gebietes von Belang sind.

Städtebauliche Potenziale

Im unmittelbaren Zentrum der Stadt Ludwigsburg gelegen, verfügt das untersuchte Gebiet über eine Reihe von Qualitäten, deren Einbeziehung und Sichtbarmachung bei der weiteren Entwicklung von Belang sind:

- ▶ Direkte Anbindung an den Bahnhof und dem Busbahnhof
- ▶ Hohe Frequentierung der Innenstadt durch Busverkehr, PKW und Radfahrer und Fußgänger
- ▶ Gestalterisch hochwertige Neuordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen in den angrenzenden Bereichen z.B. entlang der Wilhelmstraße wie auch innerhalb des Gebietes z.B. am Solitudeplatz
- ▶ Erfolgte Gebäudesanierung an Schulen bzw. aktuelle Umsetzung von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen
- ▶ Geringe Leerstandsquote im EG-Bereich, wie auch in den darüber liegenden Stockwerken
- ▶ Gelebte Baukultur durch größeren Anteil an historischen Gebäuden mit hohem architektonisch-gestalterischen Niveau

- ▶ Einzelne architektonisch hochwertige Neubauten, die in den Bestand integriert sind
- ▶ Kernstadttypische Nutzungsmischung mit zahlreichen Arbeitsplätzen und überdurchschnittlich hohem Wohnanteil
- ▶ Seestraße als etablierter Einkaufsstandort mit hoher Dichte an Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie



Abb. 38: Mathildenstraße: Historische, denkmalgeschützte Gebäudesubstanz

Städtebauliche Missstände

Zusammenfassend lassen sich in der Betrachtung folgende wesentlich städtebauliche Defizite im Gebiet benennen

- ▶ Räumliche Konzentration von Leerständen und Instandhaltungsrückständen entlang der Schillerstraße. Diese weisen auf negative Entwicklungstendenzen und fehlende Attraktivität in diesem Straßenabschnitt hin
- ▶ Fehlende Platzkante am Zeughausplatz in Verbindung mit der ungenügenden gestalterischen und funktionalen Gliederung im Bereich des Schillerplatzes führen zu einer unbefriedigenden räumlichen Situation und Wahrnehmung
- ▶ Die Erschließungsbereiche sind mit wenigen Ausnahmen (Myliusstraße, Teile der Gartenstraße und Alleenstraße, die Solitudestraße und Arsenalstraße) durch Gestaltungs- und funktionale Mängel gekennzeichnet.
- ▶ Fehlende Durchgängigkeit der Wegeverbindungen vom Bahnhof über Schiller- und Arsenalplatz zur Wilhelmstraße oder zwischen der Seestraße und dem Schillerplatz
- ▶ Eingeengte und verbaute Situationen in rückwärtigen Bereichen, die häufig durch untergeordnete Nutzungen gekennzeichnet sind. Diese sind nur

teilweise vom Straßenraum aus einsehbar, deuten aber bei genauerem Hinsehen auf unerschlossene Potentiale hin.

- ▶ Das hohe Verkehrsaufkommen mindert die Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität des barocken



Abb. 37: Schillerstraße: Rückwärtige Bereiche und Nebengebäude

Innenstadtbereichs.

- ▶ Der Arsenalplatz wird seiner räumlichen und sozialen Bedeutung im Stadtgrundriss als zentraler Platz durch die Nutzung als Abstellfläche in keiner Weise gerecht.
- ▶ Das historisch bedeutsame Gebäude des Stadtbades weist erhebliche baulich-energetische Mängel auf und ist städtebaulich ungenügend in die Umgebung eingebunden.



Abb. 39: Stadtbad an der Ecke Alleen-/ Seestraße

6 DIE BETEILIGTEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

6.1 Schriftliche Befragung

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den beteiligten Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Wie schon erwähnt wurden die betroffenen Personen auf der Beteiligtenversammlung am 23.10.2013 über die vorbereitenden Untersuchungen informiert. Anhand von Fragebögen, die an alle Gebäudeeigentümer, Haushalte und Betriebsinhaber verteilt wurden, konnten strukturelle Daten gewonnen werden. Kern der Befragung war es, einerseits Kenntnisse über den baulichen Zustand der Gebäude und Wohnungen zu erhalten, andererseits auch die Mitwirkungsbereitschaft im Rahmen der Sanierung zu erheben.

Der Rücklauf der schriftlichen Befragung lag bei 28,8 %. Im Untersuchungsgebiet konnten 42 Gebäude von 146 erfasst werden. Bei den Wohnungen lag die Erhebungsquote bei 16,1 %, also 19 von 118 Wohnungen. Dabei beträgt der von den Eigentümern angegebene Leerstand lediglich 2,5 %. In über drei Viertel der erhobenen Wohnungen wohnen nur 1 bis 2 Personen.

6.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Im untersuchten Gebiet waren am 31.12.2012 538 Personen gemeldet. Im Gegensatz zur Gesamtstadt weist die Bevölkerung dabei einen geringeren Altersdurchschnitt auf. Insbesondere die 15- bis 24-jährigen und 25- bis 39-jährigen sind stärker vertreten. Eine vergleichende Betrachtung mit dem Stadtteil Mitte und der Kernstadt ergibt ein ähnliches Bild. Die eben genannten Altersklassen sind auch erheblich größer als durchschnittlich im Land Baden-Württemberg.

Die Arbeitslosenquote ist im untersuchten Gebiet mit 6,05 % besser als in der Gesamtstadt (7,37 %). Im Vergleich zu dem Stadtteil Mitte (9,64 %) und der Kernstadt (8,28 %) fällt dieser Unterschied noch deutlicher aus.

Abb. 40: Statistische Daten

Stadt Ludwigsburg – Wohnbevölkerung 31.12.2012									
Altersklasse	VU-Gebiet		Stadtteil Mitte		Kernstadt		Ludwigsburg Gesamt		Land
bis 5 Jahre	23	4,3 %	527	5,0 %	2.491	5,7 %	5.101	5,8 %	4,3 %
6–14 Jahre	33	6,1 %	661	6,3 %	3.522	8,1 %	7.252	8,2 %	9,7 %
15–24 Jahre	78	14,5 %	1.185	11,2 %	4.772	10,9 %	9.625	11,0 %	11,7 %
25–39 Jahre	177	32,9 %	3.040	28,7 %	10.031	23,0 %	18.735	21,3 %	18,2 %
40–64 Jahre	160	29,7 %	3.259	30,8 %	14.441	33,0 %	29.931	34,0 %	36,7 %
65–74 Jahre	41	7,6 %	869	8,2 %	4.189	9,6 %	9.136	10,4 %	10,3 %
75 Jahre und älter	26	4,8 %	1.041	9,8 %	4.207	9,6 %	8.278	9,4 %	9,2 %
Gesamt	538		10.582		43.653		88.058		
Altersdurchschnitt	38,1		41,6		41,9		42,2		

Stadt Ludwigsburg – Arbeitsmarktdaten 31.12.2012				
	Arbeitslose SGB3	Arbeitslose SGB2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	
VU-Gebiet	4	9	215	6,05 %
Stadtteil Mitte	107	292	4.137	9,64 %
Kernstadt	442	899	16.190	8,28 %
Ludwigsburg Gesamt	928	1.527	33.298	7,37 %

6.3 Betriebsstruktur

Erwartungsgemäß befinden sich im Untersuchungsgebiet zahlreiche Betriebe. Besonders gut vertreten ist der Dienstleistungsbereich mit einem Anteil von 69 %. Weniger vertreten sind Handwerk/Produktion (13 %) und Handel/Ladengeschäfte (13 %) sowie Gastronomie (5 %). Die 38 antwortenden Betriebe gaben an, insgesamt 400 Personen zu beschäftigen, davon 223 in Vollzeit und 177 in Teilzeit. Über 80 % der Beschäftigten sind dabei im Dienstleistungssektor – hierzu zählt auch der öffentliche Sektor – tätig.

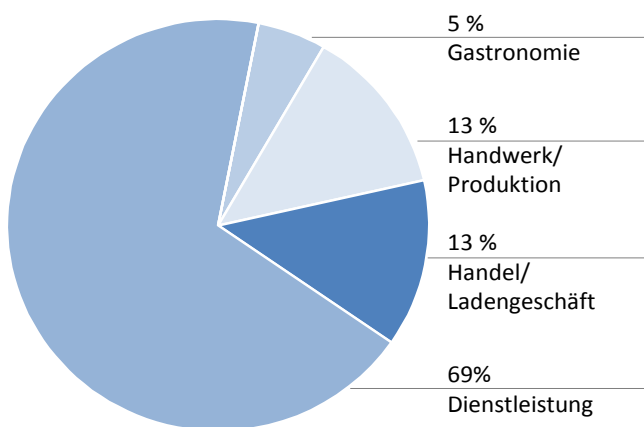


Abb. 41: Betriebsstruktur

Gefragt nach den Entwicklungsabsichten äußerten sich 36 Betriebe. Dabei ergab sich, dass

- ▶ ca. 83 % zunächst keine Veränderung planen,
- ▶ ca. 14 % gerne erweitern möchten,
- ▶ lediglich ca. 3 % an eine Verlagerung denken.

Die Option einer Verkleinerung des Betriebes oder gar einer Geschäftsaufgabe wurde bei keiner Antwort genannt.

Die Verkehrsproblematik trat in der Befragung zum wiederholten Mal zu Tage. Die Parkmöglichkeiten werden von ca. 58 % der Betriebe als nicht ausreichend betrachtet. Auch die Anlieferung ist für die Hälfte der Betriebe, für die dies relevant ist, unzureichend, da sie z.B. in zweiter Reihe stattfinden muss.

Auch wenn das Erscheinungsbild des Umfeldes von fast drei Viertel der Betriebe überwiegend als gut oder ausreichend bewertet wird, sehen ca. 22 % die Sanierungsmaßnahmen als dringend und 58 % als teilweise notwendig.

6.4 Mitwirkungsbereitschaft

Die Eigentümer wurden zudem nach ihren Zukunftsabsichten befragt. Die folgende Grafik zeigt, dass gut die Hälfte der Eigentümer keine Veränderung beabsichtigt. Im Gegensatz dazu planen 31,6 % im Zuge der Sanierung ihr Gebäude zu modernisieren bzw. umzubauen. Jeder Zehnte könnte sich vorstellen zu verkaufen oder abzubrechen.

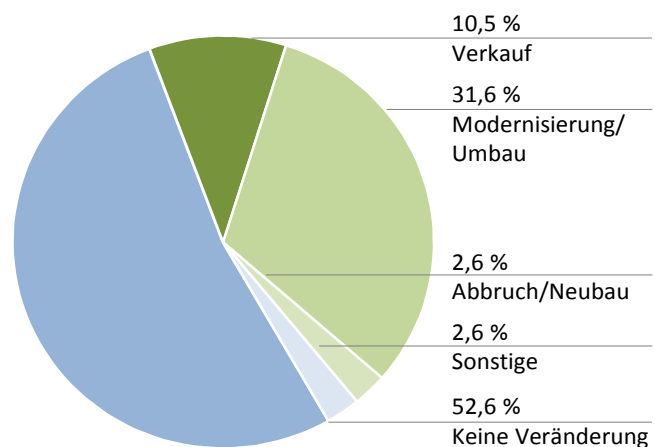


Abb. 42: Zukunftsabsichten

7 KONZEPTION

7.1 Schwerpunkte der Erneuerung

Die Entwicklungspotenziale und Perspektiven des Gebietes werden diese in Form von funktionalen Handlungsschwerpunkten zusammengeführt und beschrieben. Deren räumliche Verortung ist dem beiliegenden Rahmenplan zu entnehmen.

Gestaltung öffentlicher Raum

- ▶ Verbesserung der Aufenthaltsqualität entlang von Straßen- und Platzräumen
- ▶ Erhöhung der Umfeldqualitäten angrenzender Geschäftslagen
- ▶ Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes im Sinne eines Stadteingangs, Orientierungspunkts und allgemein bedeutsamer Schnittstelle
- ▶ Akzentuierung der Myliusstraße als attraktive Einkaufsmeile

Funktionalität öffentlicher Raum

- ▶ Städtebauliche Integration der Platzräume Arsenalplatz / Schillerplatz und Stärkung ihrer Funktion im gesamtäumlichen Zusammenhang
- ▶ Neuordnung der Parkierungssituation
- ▶ Nutzungsergänzungen zur zusätzlichen Belegung
- ▶ Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsflächen

Gebäude

- ▶ Energetische Erneuerung des Gebäudebestandes
- ▶ Einzelfallbezogene baulich-gestalterische Maßnahmen
- ▶ Maßnahmen zur Stärkung des Wohnens in geeigneten Lagen
- ▶ Auflösung / Neuordnung von Gemengelage
- ▶ Ergänzung fehlender Raumkanten

Verkehrs- und Wegeverbindungen

- ▶ Verkehrliche Lenkungsmaßnahmen, insbesondere für den Radverkehr und Fußgänger im Sinne einer Stärkung der Verbindungsachse Schulzentren - Innenstadt in Ost-West-Richtung
- ▶ Neuorganisation des Busverkehrs / Trennung der Verkehrsarten
- ▶ Eventualität einer Stadtbahn berücksichtigen

Innenstadtachse

- ▶ Konzeptionelle Verknüpfung von Bahnhof, Wilhelmstraße und nördlich angrenzendem Teil der Innenstadt mit Marstallcenter und Schloss
- ▶ Herstellung von Sichtachsen
- ▶ Verkehrliche funktionale Neuordnung Myliusstraße und Schillerplatz
- ▶ Ergänzende Nutzungen zur funktionalen Stärkung (Schiller- und Arsenalplatz)
- ▶ Verbesserung der Orientierung und Sicherheit

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Ehemaliges Stadtbad)

- ▶ Grunderwerb
- ▶ Denkmalgerechte baulich-energetische Sanierung
- ▶ Technische Modernisierung und Umbau für Nutzung als öffentliche Einrichtung
- ▶ Gestaltung des Außenbereiches und städtebauliche Einbindung

7.2 Neuordnungskonzept

Für jede der geplanten räumlichen Maßnahmen-schwerpunkte ist im Folgenden eine städtebauliche Zielvorstellung definiert, die den künftigen Charakter nach erfolgreicher Durchführung der Erneuerungsmaßnahme beschreibt. Die einzelnen Aussagen beruhen ganz wesentlich auf den Anregungen aus der Bürgerschaft und bündeln diese im räumlichen Zusammenhang.

Schillerplatz

- ▶ Die Auflösung der trennenden Wirkung der Diagonale entlang des Schillerplatzes durch eine Umleitung des Verkehrsflusses für den motorisierten Verkehr führt in Verbindung mit der neuen Platzkante am Zeughausplatz zur Wahrnehmung eines zentralen, städtischen Platzes.
- ▶ Das Prinzip der gleichberechtigten Nutzung der Verkehrsarten in Verbindung mit deren räumlicher Trennung trägt zu einer erhöhten Sicherheit ohne verkehrliche Einschränkungen bei.
- ▶ Die punktuelle Bespielung der Ränder durch Nutzungsergänzungen im Bereich der Sparkasse oder dem Staatsarchiv in der EG-Zone steht für eine Neubelebung dieses Stadtraums, der damit

den Lückenschluss zwischen Myliusstraße, See-
straße, Wilhelmstraße aufhebt.

- ▶ Die neu errichtete Tiefgarage in zentraler Lage bietet kurze Wege u.a. zu den Praxen, Therapie- und Gesundheitseinrichtungen in den umliegenden Straßen und schafft Platz für Aufenthaltsflächen.

Arsenalplatz

- ▶ Die hochwertige Belagsgestaltung, die rhythmisierende Begrünung ergänzend zu dem erhaltenswerten Baumbestand sowie die Einrichtung von Aktivitäts- und Ruhebereichen mit Bänken spricht unterschiedliche Nutzergruppen an und bietet einen neuen Identifikationspunkt in der Innenstadt.
- ▶ Die Wiederaufstellung von Skulpturen schafft eine Referenz an die barocke Stadtstruktur und das Schloss und lässt die historische Bedeutung des Platzraums wieder aufleben
- ▶ Das Gestaltungskonzept beinhaltet Bereiche für temporäre Aktionen, durch die die Platzanlage lebendig und im Jahresverlauf wandlungsfähig bleibt
- ▶ Die Aktivierung des EG-Bereichs des Staatsarchivs mit Ausstellungsflächen, Gastronomie und anderen öffentlich zugänglichen Angeboten schafft attraktive Platzränder und sorgt für zusätzliche Belebung in den Abendstunden und während witterungsbedingt geringer frequentierten Zeiten

Myliusstraße

- ▶ Die Myliusstraße ist durch gestalterische und verkehrliche Eingriffe als Flaniermeile etabliert und bildet eine angemessene Entreesituation in die Innenstadt
- ▶ Barrierefreie und großzügige anmutende Fußwegbereiche erleichtern die Durchquerung für Passanten, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen
- ▶ Durch die Reduzierung der Verkehrsmenge in Form von Lenkungsmaßnahmen steigt die Bewegungsfläche und das Sicherheitsgefühl für alle Verkehrsteilnehmer

Schillerstraße / Mathildenstraße

- ▶ Die Fortführung der Gestaltungskonzeptes vom westlichen Bereich der Schillerstraße verbindet den Knotenpunkt rund um den neuen Schillerplatz optisch und funktional mit der Weststadt

- ▶ Das installierte Lichtkonzept und eine ungewohnte optische Akzentuierung des Durchlasses in Verbindung mit einer freundlichen und hellen Gestaltung der Ränder führen zu einer veränderten Wahrnehmung als spannender Ort.
- ▶ Die gestalterische Aufwertung im Straßenraum mit Baumstandorten, Parkbuchten und einer verbesserten Beleuchtung korrespondiert mit den aufgehellten Fassaden der Gebäude nach deren Säuberung.
- ▶ Mit der Aufwertung steigt die Passantenfrequenz an und ermöglicht einen höherwertigen Geschäftsbesatz insbesondere im Abschnitt der Schillerstraße.
- ▶ Die Vorsehung von getrennten Radschutzstreifen und gestalteten Übergängen sowie Maßnahmen, die in Verbindung mit einer Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit stehen tragen zur Gleichwertigkeit der Verkehrsteilnehmer und einem verbesserten Sicherheitsgefühl bei.

Bahnhof und Umfeld

- ▶ Das modernisierte Bahnhofsgebäude wirkt freundlich und einladend. Mit der aufgefrischten Optik entspricht es von außen in höherem Maße dem Charakter eines modernen Mobilitätszentrums. Im Innern bestätigt sich dies durch die Neuorganisation der Flächen
- ▶ Die Orientierung und Sicherheit am Ein- bzw. Ausgang ist durch ein Orientierungsleitsystem, die Reduzierung von Schildern und Möblierung sowie eine belagsmäßige Zonierung erreicht.
- ▶ Die einheitliche, mit barocken Referenzen versehene und barrierefreie Gestaltung rund um Bahnhof und ZOB gliedert die Aufenthalts- und Bewegungsbereiche optisch und sorgt bei Besuchern für einen willkommenen stadtspezifischen Eindruck von Ludwigsburg sowie bei Einheimischen für einen positiv besetzten Bezugspunkt in ihrer täglichen Mobilität.
- ▶ Die Myliusstraße ist ganz bzw. zumindest zwischen Alleenstraße und Bahnhof vom MIV befreit.

Seestraße

- ▶ Eine Torsituation zum Auftakt schafft eine positive Auseinandersetzung beim Betreten des Einkaufsstandorts und begrüßt alle Besucher; der auf die Mathildenstraße herausgezogene Belag

- bindet bereits beim Annähern die Aufmerksamkeit der Passanten und Verkehrsteilnehmer.
- ▶ Die einheitliche Wahrnehmung der Seestraße wird durch die Abstimmung unter den Einzelhändlern u.a. zu Werbeanlagen, Farben und Nutzung des Außenraums aktiv gefördert.
 - ▶ Die Durchgänge vom Arsenalgarten zur Seestraße sind zurück im Bewusstsein der Ludwigsburger und Besucher. Die unter Beteiligung von Einzelhändlern und Bürgern entwickelten Gestaltungsmaßnahmen sind individuell und auffallend und fördern eine bessere Frequentierung der Verbindungen von und zur Innenstadtachse mit dem Schillerplatz.
 - ▶ Die Händler tragen dieser neuen Situation Rechnung durch eine stärkere Öffnung ihrer Läden auf die Rückseite; an einzelnen Stellen sind neue Flächen entstanden, die verschiedentlich bespielt werden u.a. durch mobile Verkaufsangebote oder Ausstellungen.
 - ▶ Der „Brückenschlag“ von Schiller-/Arsenalplatz zur Seestraße über den Arsenalgarten ist durch die gestalterische Akzentuierung der Wegebeziehungen, die nachts durch Bodenleuchten verstärkt wird, gegliedert. Das Lichtkonzept setzt sich in der Seestraße fort, die dadurch nicht nur sprichwörtlich in einem neuen Licht erstrahlt.
 - ▶ Der Charakter der Seestraße korrespondiert mit ihrer Namensgebung und wird beispielsweise durch aufgestellte Barrirefässer, in denen Seerosen schwimmen und weiteren Aktivitäten und Aktionen der Einzelhändler deutlich.

7.3 Wesentliche Maßnahmen

Das Maßnahmenkonzept benennt zunächst die Maßnahmen, die im Rahmen eines Sanierungsverfahrens nach §142 BauGB zur Förderung aus Mitteln der Städtebauförderung vorgesehen sind:

Weitere Vorbereitung

Zu dieser Kategorie zählen vorbereitende Bau- und Erschließungsmaßnahmen, darunter Öffentlichkeitsarbeit, Fachgutachten und sonstige Planungen. Die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs „Schiller-, Arsenal-, Zeughausplatz“ bildet den bedeutendsten Einzelposten.

Grunderwerb

Der Grunderwerb spielt im Gebiet eine untergeordnete Rolle und berücksichtigt die Einbeziehung

von Randbereichen in privater Hand für Erschließungszwecke.

Freilegung von Grundstücken

In Vorbereitung baulicher Maßnahmen erfolgt die Freilegung des Grundstückes in der Schillerstraße 4 sowie gegebenenfalls weiterer Gebäude.

Umzug von Betroffenen/Betrieben

Die Betriebsverlagerung des Einrichtungshauses bzw. dessen Lagerflächen in der Alleenstraße auf Flächen außerhalb des Gebietes schafft neue Flächenpotentiale für innenstadtrelevante Nutzungen wie Wohnen in geeigneter Lage.

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Die Umsetzung der umfassenden Neugestaltung öffentlicher Räume bedingt eine sorgfältig aufeinander abgestimmte Planung der einzelnen Schritte. Als geeignete Umsetzungsschritte in der Reihenfolge ihrer Bedeutung für das Gelingen des Gesamtprojektes werden betrachtet:

Prioritätsstufe A

- ▶ Arsenal-/Schillerplatz
- ▶ Zeughausplatz
- ▶ Schillerstraße mit Durchlass / Mathildenstraße

Prioritätsstufe B

- ▶ Eingang und Durchgänge Seestraße
- ▶ Myliusstraße sowie Bahnhofsvorbereich
- ▶ ZOB

Prioritätsstufe C

- ▶ Alleenstraße
- ▶ Solitudestraße
- ▶ Seestraße (Süd)

Private Erneuerungsmaßnahmen

Bei einer Reihe von Gebäuden in privatem Eigentum besteht nachgewiesener Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Private Eigentümer spielen bei der Umgestaltung und Weiterentwicklung des ZIEL-Quartiers eine tragende Rolle. Die Aktivierung der Eigentümer in der Durchführung ist wesentlich zur Erreichung der Sanierungsziele Stärkung des Wohnens in der Innenstadt sowie bauliche und energetische Erneuerung der Gebäude. Die Eigentümer sollen durch die Bereitstellung von

finanziellen Mitteln unterstützt werden in der Umsetzung von Maßnahmen die den Gebrauchswert ihrer Gebäude erhöhen. Dies wird im Verhältnis zu den umfassenden finanziellen Aufwendungen auf öffentlicher Seite einen moderaten Betrag darstellen.

Öffentliche Erneuerungsmaßnahmen

Als historisch bedeutendes und stadtbildprägendes Gebäude stellt die Reaktivierung des Stadtbades für eine öffentliche Nachfolgenutzung eine vordringliche kommunale Bauaufgabe dar. Dabei stehen baulich-energetische Maßnahmen und der Abbau von Barrieren für eine verbesserte Zugänglichkeit im Mittelpunkt. Gleichzeitig soll durch Abbruch des Anbaus das Gebäude wieder freigestellt und durch Gestaltung des Außenbereiches in den Stadtraum integriert werden.

Abb. 43: Masterplan 5 „Lebendige Innenstadt“

Nr.	Strategische Ziele	Handlungsfelder	Maßnahmen im Sanierungsgebiet „ZIEL“
5.02	Die Innenstadt wird aktiv gestaltet. Sie verfügt über hohe Aufenthaltsqualität, die sich in Ruhe- und Bewegungsräumen Sicherheit und Sauberkeit zeigt. Das harmonische Zusammenspiel von Tradition und Moderne schafft eine besondere Atmosphäre und Möglichkeiten für alle Generationen.	01. Neugestaltung öffentlicher Räume	M1.10 Neugestaltung Synagogenplatz M1.13 Wohlfühlbahnhof M1.14 Erhaltungssatzung
		03. Projekt ZIEL	M3.01 Vorbereitende Untersuchungen M3.02 Verkehrskonzept ZIEL M3.03 Städtebauliches Wettbewerbsverfahren Schiller- und Arsenalplatz
5.03	In der Innenstadt gibt es qualitätsvollen Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und Generationen (verweis zum Masterplan 1 – „Attraktives Wohnen“)		
5.04	Ein attraktiver Mix von Einzelhandel und Dienstleistung in der Innenstadt erfüllt die Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden	01. Optimierung Branchenmix	M1.03 Nutzungsentwicklung im Zusammenhang mit ZIEL
5.06	Sanierungsdefizite sind beseitigt. Attraktiver gestaltet werden Gebäude, die nicht Ludwigsburgs städtebaulichen Qualitätsniveaus entsprechen.	01. Gestaltung von Häusern und Fassaden in privatem Eigentum	M1.04 Maßnahmen im Rahmen des Stadterneuerungsverfahrens
5.07	Die charakteristische Barockstruktur ist durch eine angemessene Architektur- und Freiraumgestaltung konsequent weiterentwickelt. Nicht anpassungsfähige Strukturen werden in ihrer Wirkung auf das Stadtbild gemildert. Passagen und Durchbrüche machen es leichter und angenehmer, sich in der Innenstadt zu bewegen.	01. Durchgangskonzeption	M1.01 Einheitliche Gestaltung M1.02 Durchgänge vom Parkdeck Bahnhof

7.4 Sanierungsziele

Das von der Stadt Ludwigsburg verfolgte städtebauliche Entwicklungsvorhaben ZIEL sieht eine ganzheitliche Aufwertung dieses Innenstadtbereichs zu einem attraktiven, leistungsfähigen und durchmischtem Quartier vor. Die aufeinander abgestimmten verkehrlichen, gestalterischen, strukturellen und baulichen Maßnahmen sollen in einem mehrjährigen Prozess dieses übergeordnete Planungsziel unterstützen.

In der Zusammenfassung der Schwerpunkte der Neuordnungskonzeption und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften zu städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ergeben sich daraus im Einzelnen folgende Sanierungsziele:

- ▶ Konzeptionelle Verknüpfung von Bahnhof, Wilhelmstraße und nördlich angrenzenden Teil der Innenstadt mit dem Marstallcenter sowie dem Schloss
- ▶ Städtebauliche Integration der Platzräume Arsenalplatz/Schillerplatz und Stärkung ihrer Funktionen im gesamträumlichen Zusammenhang
- ▶ Verbesserung der Aufenthaltsqualität entlang von Straßen- und Platzräumen
- ▶ Entwicklung von Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Einzelhandelsstandorten und -flächen
- ▶ Erhöhung der Umfeldqualität für die bestehenden Geschäftslagen
- ▶ Neuordnung der Parkierungssituation
- ▶ Stärkung der Verbindungsachse Schulzentren–Innenstadt in Ost-West-Richtung insbesondere für Radverkehr und Fußgänger im Sinne einer
- ▶ Energetische und einzelfallbezogene baulich-gestalterische Erneuerung des Gebäudebestandes.
- ▶ Maßnahmen zur Stärkung des Wohnens in geeigneten Lagen
- ▶ Baulich-energetische Modernisierung des Stadtbad-Gebäudes und Umbau für öffentliche Nutzung

8 EMPFEHLUNGEN ZUR SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG

8.1 Ziele und Aufgaben

Das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde. Die Stadt Ludwigsburg schließt mit dem Satzungsbeschluss und der Vorlage dieses Berichts die vorbereitende Phase ab.

Vorbereitende Untersuchungen § 141 BauGB

Ein Sanierungsgebiet kann förmlich festgelegt werden, wenn „städtebauliche Missstände“ festzustellen sind. Hierfür sind nach § 141 BauGB die Vorbereitenden Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen werden auch Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 136 BauGB

Für die Anwendung des Sanierungsrechts ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren qualifizierten öffentlichen Interesses notwen-

dig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen. Materiell geht es bei der städtebaulichen Sanierung um eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebiets mit dem Ziel, die zu Beginn der Maßnahme vorhandenen Missstände auf Dauer zu beheben bzw. zu mindern.

Die vorbereitenden Untersuchungen haben im Wesentlichen folgende Fragekomplexe zu beantworten:

- ▶ Notwendigkeit, Umfang und Intensität der Sanierung,
- ▶ Neuordnungskonzeption und deren Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten).

Das Ergebnis des vorliegenden Berichtes bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt die Realisierungschancen.

Abb. 44: Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch

Phase 1 – Grobanalyse und Antragstellung für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm

- Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände in der Kommune
- Gestaltungskonzept
- Maßnahmenplan
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Antragstellung in ein Förderprogramm

Phase 2 – Vorbereitende Untersuchungen

- Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- Gespräch mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit
- Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger
- Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- Grundzüge zum Sozialplan
- Städtebauliche Neuordnungskonzepte
- Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Detaillierter Ergebnisbericht und Vorstellung im Gemeinderat

Gemeinderatsbeschluss Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Phase 3 – Sanierungsdurchführung

- Betreuung und Beratung der Kommune und der beteiligten Bürger
- Planerische Konkretisierung (z.B. Wettbewerbe, Bebauungsplan)
- Finanzielle Abwicklung (Fördermittelmanagement)
- Ordnungsmaßnahmen (z. B. Umzüge von Bewohnern, Grundstückfreilegung, Erschließungsanlagen)
- Baumaßnahmen (Gebäudeerneuerung, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)
- Bauliche Realisierung

Gemeinderatsbeschluss Aufhebung der Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

ZIEL | Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg
 Vorbereitende Untersuchungen

Abb. 45: Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen in Ludwigsburg

Zeit- & Ablaufskizze	2013							2014										
	Monate / Arbeitsschritte	Juli	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.
Vorlauf / VU-Auftakt																		
Eileitungsbeschluss																		
Vorbereitende Untersuchungen																		
Auftaktgespräch / Vereinbarung zum Vorgehen																		
Vertragliche Vereinbarung																		
Übermittlung der Unterlagen																		
Umfassende Bestandsaufnahme																		
Städtebauliche Untersuchungen / Erhebung vor Ort																		
Durchsicht Unterlagen																		
Erhebungen Stellplatzberechnung																		
Bürgerbeteiligung																		
Auftaktveranstaltung Musikhalle																		
Schlüsselinterviews																		
Infobox Schillerplatz																		
Öffentlicher Stadtspaziergang																		
Befragung der Beteiligten / Behörden																		
TöB-Beteiligung																		
Schriftliche Befragung Eigentümer, Mieter, Betriebsinhaber																		
Konzeption / Bericht																		
Erstellung Grobkonzept / Planunterlagen																		
Ausarbeitung Berichtsteil																		
Abstimmung STEG / Stadt																		
Abstimmungstermine																		
Antragstellung																		
Vorbereitung der Antragsunterlagen																		
Einreichung des Antrags zur Aufnahme in ein Programm der Städteabuförderung																		

8.2 Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152–156 BauGB)

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind die Instrumente der Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages enthalten.

Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks, nicht die marktbedingte Bodenwertsteigerung.

Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

In diesem Bericht wird dargestellt, dass für den gesamten Bereich des Untersuchungsgebiets eine Vielzahl verschiedener Sanierungsmaßnahmen erforderlich ist. Sie ergeben in ihrer Gesamtheit und Wechselbeziehung einen spürbaren Erneuerungseffekt.

Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff. BauGB)

Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Ordnungsmaßnahmen haben zum Ziel, einzelne Grundstücke oder Bereiche neu zu ordnen bzw. zu erschließen. Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- ▶ die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- ▶ die Freilegung von Grundstücken,
- ▶ der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- ▶ die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Gemeinde kann die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Insbesondere bei privaten Grundstücksneuordnungen (Abbruch oder Freilegung des Grundstücks und Errichtung einer Neubebauung) werden diese Maßnahmen in der Regel dem Eigentümer überlassen. Die Herstellung von Erschließungsanlagen, einschließlich des damit verbundenen Grunderwerbs, bleibt hoheitliche Aufgabe der Gemeinde. Laut BauGB sind Ordnungsmaßnahmen, welche ein privater Eigentümer durchführt, zu entschädigen.

Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Die Erneuerung des bestehenden Wohnraumes sowie von gewerblich genutzten Räumen ist ein weiterer Schwerpunkt der städtebaulichen Erneuerung. Darüber hinaus gehört zu den Zielsetzungen auch die Stärkung der öffentlichen Infrastruktur zur verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Betreuung der Bewohner. Zu den Baumaßnahmen gehören im Wesentlichen:

- ▶ die Modernisierung- und Instandsetzung,
- ▶ die Neubebauung und die Ersatzbauten,
- ▶ die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie
- ▶ die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Die Stadt kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist parzellenscharf vorzunehmen. Innerhalb des festgelegten Sanierungsgebietes finden die folgenden Rechtsvorschriften ihre Anwendung. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die Umsetzung der Maßnahmenkonzeption in einem überschaubaren Zeitraum finanziert werden kann.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets erfolgt nach Aufnahme des Gebiets „ZIEL“ in das Landessanierungsprogramm und auf der Basis der bewilligten Fördermittel.

Die Stadt beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung ist auf dem Lageplan genau zu kennzeichnen und ist als Anlage der Sanierungssatzung beizufügen. Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des „Besonderen Städtebaurechts“ (§ 136 ff BauGB). Wesentliche Bestimmungen werden im Folgenden kurz erläutert.

Sanierungsverfahren

Die Stadt hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der Vorschriften des 3. Abschnitts des Baugesetzbuches für die Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Stadt das (umfassende) Sanierungsverfahren unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB oder das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung.

Das umfassende Sanierungsverfahren (§§ 152 ff. BauGB)

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle vorgesehen, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Stadt sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Darüber hinaus kann durch die Aussicht auf die Gebietssanierung eine unerwünschte spekulative Grundstückspreisentwicklung eintreten, die eine Regulierung des Grundstücksmarktes erfordert.

Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände, die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Stadt Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Im Gegenzug findet das Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung. Die Verkehrswerte von Grundstücken erhöhen sich erfahrungsgemäß, wenn die Stadt nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

- ▶ Lage und Struktur des Sanierungsgebiets
(Beispiele: Ausweitung eines Stadt-/Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten) Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets
(Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen); Erschließungszustand
(Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage/Parkhaus, Begrünung etc.)
- ▶ Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung
- ▶ Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit
(Beispiele: Durch Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten).

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für alle Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

- ▶ Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie § 153 Abs. 5 BauGB (Umlegungsverfahren).
- ▶ Preisprüfung durch die Stadt nach § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.
- ▶ Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB, sofern diese sanierungsbedingt realisiert werden.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB)

In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB auszuschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird. Es kommt vornehmlich zur Anwendung, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht.

Verfahrenswechsel

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann.

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 144 ff BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr, für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Stadt. Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung erschwert oder verhindert. Ist dies der Fall, so ist die Genehmigung zu versagen. Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine selbständige Sanierungsgenehmigung, die ggf. gesondert zu beantragen ist oder zu einer Baugenehmigung hinzutritt.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf Vorhaben wie:

- ▶ Die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. (Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben),
- ▶ die Beseitigung baulicher Anlagen,
- ▶ die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, die nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind
- ▶ den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft:

- ▶ Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- ▶ die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- ▶ die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme zur Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB),
- ▶ den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- ▶ die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- ▶ die Teilung eines Grundstücks.

Die Genehmigungsfähigkeit von vorgenannten Vorhaben orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung niedergelegt sein. Hingegen werden zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Sanierungsziele als Grundlage für die Genehmigungsprüfung herangezogen.

Nur innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Stadt unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen vornehmen. Sie kann in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflichten im Gesamten und für bestimmte Vorgänge ausschließen.

Über die allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften hinausgehend, steht der Stadt generell nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Verfahren gem. § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zur Verfügung.

8.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Voraussetzung verantwortlicher Sanierungsplanung ist die detaillierte Erfassung der anfallenden Kosten und deren Finanzierung. Dies ist auch in der Bestimmung des § 149 BauGB geregelt und verpflichtet die Kommunen zur Aufstellung und der Fortschreibung. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption.

Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

In den Programmen zur Städtebauförderung von Bund und Ländern wird die städtebauliche Erneuerung eines Gebietes gefördert, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt wurde und für dessen Verbesserung eine Gesamtheit von Einzelmaßnahmen notwendig ist. Grundsätzlich und ausschließlich sind die Städte und Gemeinden Empfänger der Zuwendung. Diese können auch einen Teil der Finanzhilfen zusammen mit ihrem Eigenanteil für zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen Dritter verwenden sind. Auf die Gewährung einer Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch.

Die Rechtsgrundlagen bei der Sanierungsförderung bilden:

- ▶ Das Baugesetzbuch (BauGB), 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“,
- ▶ die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) vom 23. November 2006, geändert am 20.09.2011,
- ▶ die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung und
- ▶ die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2014.

Zuwendungsfähig sind in erster Linie investive Maßnahmen, die bei der Sanierungsdurchführung entstehen, sowie Kosten, die der Vorbereitung dieser Maßnahmen dienen:

Vorbereitende Untersuchungen

wie dieser vorliegende Bericht, Verkehrsplanungen, Marktanalysen soweit sie mittelbar oder unmittelbar Aussagen zum Sanierungsgebiet betreffen, als auch städtebaulichen Quartiersstudien, Gutachten, notwendige Fachplanungen, die für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes erforderlich sind.

Ordnungsmaßnahmen

Maßnahmen die dieser Rubrik zuzurechnen sind, werden in der Regel in voller Höhe gefördert. So genannter rentierlicher Grunderwerb, der zur Grundstücksneuordnung dient, kann ebenfalls gefördert werden. Jedoch müssen hier die erzielten Einnahmen bzw. Wertansätze dem Sanierungskonto wieder gut geschrieben werden. Bei der Freilegung von Grundstücken kann neben der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten auch die Entschädigung des untergehenden Gebäudewertes erfolgen. Sanierungsbedingte Erschließungsaufgaben und Maßnahmen als auch Anlagen des ruhenden Verkehrs können ebenfalls durch Sanierungsmittel mitfinanziert werden. Voraussetzung dazu eine gesicherte öffentliche Nutzung und es gilt eine Fördergrenze von 150 €/m² umgestalteter Fläche.

Private und öffentliche Baumaßnahmen

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien können private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden. Die Höchstgrenze der Förderung beträgt hierfür 35 % des berücksichtigungsfähigen Gesamtaufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (insbesondere denkmalgeschützten Gebäude) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 15 % erfolgen. Der Gesetzgeber eröffnet den Eigentümern zudem die Möglichkeit, weitere Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen steuerlich erhöht abzuschreiben. Private Neubauten werden weder aus der Sanierung bezuschusst noch steuerlich begünstigt.

Befindet sich das Gebäude im Eigentum der Gemeinde, so beträgt die Förderung im Falle einer Erneuerung 60 % des zuwendungsfähigen Aufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung kann hier eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 25 % erfolgen.

Für Liegenschaften der öffentlichen Hand können ebenfalls Zuwendungen für die Erneuerung öffentlicher Gebäude eingesetzt werden. Im Regelfall sind die als zuwendungsfähig anfallenden Kosten bis zu 60 % förderfähig, bei bedeutender Bausubstanz bis zu 85 %. Im Gegensatz zu privaten Neubauten kann die Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen gefördert werden. Je nach Nutzung liegt der Fördersatz zwischen 30 und 100 %.

Sanierungsbetreuung

Die Stadt kann sich zur Erledigung und Betreuung der Sanierungsmaßnahme eines Sanierungsträgers bzw. Sanierungsbeauftragten bedienen. Auch die dort entstehenden Honorare und Vergütungen sind förderfähig.

Sanierungskosten „ZIEL“

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen gerade im öffentlichen Raum führen zu einem hohen Finanzbedarf. Die größten Posten hierbei sind:

- ▶ Grunderwerbe (Stadtbad, Arsenalplatz),
- ▶ durchgreifende Gestaltung von Erschließungsanlagen (z.B. Schiller-/Arsenalplatz, Quartiersstraßen),
- ▶ Bau einer Tiefgarage und
- ▶ Baumaßnahmen, hier insbesondere die Erneuerung des ehemaligen Stadtbadgebäudes.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht finden nur die in der Städtebauförderung zuwendungsfähige Maßnahmen und Kosten Eingang. In Anbetracht aller derzeit zu erwartenden und berücksichtigungsfähigen Kosten wird der Gesamtförderbedarf für die anstehende Sanierungsmaßnahme „ZIEL“ auf etwa 17.262.000 € geschätzt. Die maximale Zuwendung des Bundes und Landes Baden-Württemberg hierfür beträgt bei einem Fördersatz von 60 % 10.357.000 €. Die Stadt Ludwigsburg steuert einen Eigenanteil von 6.905.000 € bei.

Sollte nach einer Programmaufnahme der benötigte finanzielle Rahmen die tatsächlich bewilligten Finanzhilfen übersteigen, müssen für den Beschluss der Sanierungssatzung folgende Alternativen untersucht werden:

- ▶ Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- ▶ Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- ▶ Die Stadt gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Bereits jetzt lässt sich feststellen, dass sich die geplanten Maßnahmen auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept maßgeblich in Frage stellen würde. Die Stadt Ludwigsburg sollte deshalb damit rechnen, zu gegebenem Zeitpunkt eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bewilligten Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten vorzubereiten. Darin bestätigt die Stadt, dass sie den Fehlbetrag innerhalb der Gesamtverfahrensdauer selbst tragen bzw. aufbringen kann.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Stadt nicht daran, zu gegebener Zeit einen Aufstockungsantrag zu stellen. Ebenso wenig verpflichtet sich die Stadt dadurch, die Ausgaben, welche sie ohne finanzielle Unterstützung des Landes zu tragen hätte, tatsächlich zu tätigen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

I. Vorbereitende Untersuchungen				T€	55
VU STEG			40 T€		
Energieerhebung			15 T€		
II. Weitere Vorbereitung				T€	445
WB Schillerplatz/Arsenalplatz			300 T€		
Planungen und Gutachten			145 T€		
III. Grunderwerb				T€	700
Stadtbad			200 T€		
Arsenalplatz			450 T€		
Randbereiche Erschließung			50 T€		
IV. Ordnungsmaßnahmen				T€	10.592
a) Bodenordnung				25 T€	
b) Umzug von Betroffenen				100 T€	
Betriebsverlagerungen			100 T€		
c) Freilegung von Grundstücken				200 T€	
Abbruchkosten	5 Stk x 20 T€ =	100 T€			
Gebäuderestwerte	5 Stk x 20 T€ =	100 T€			
d) Erschließungsanlagen				10.267 T€	
Myliusstraße	4.934 m ² x 150 €/m ² =	740 T€			
Gartenstraße Nord	1.485 m ² x 150 €/m ² =	223 T€			
Schillerstraße	5.513 m ² x 150 €/m ² =	827 T€			
Mathildenstraße	2.183 m ² x 150 €/m ² =	327 T€			
Bahnhofsvorplatz	3.730 m ² x 150 €/m ² =	560 T€			
Schillerplatz/Arsenalplatz	18.401 m ² x 150 €/m ² =	2.760 T€			
Alleenstraße	2.472 m ² x 150 €/m ² =	371 T€			
Seestraße (ehem. Stadtbad)	1.325 m ² x 150 €/m ² =	199 T€			
Bahn-Unterführung		100 T€			
Tiefgarage	320 St x 13 T€ =	4.160 T€			
V. Baumaßnahmen				T€	5.210
a) Private Erneuerungsmaßnoß	10 Stk x 50 T€ =	500 T€		710 T€	
klein	6 Stk x 35 T€ =	210 T€			
b) Öffentliche Baumaßnahmen				4.500 T€	
Umbau Stadtbad zur Jugendsozialarbeit		4.500 T€			
VI. Sonstiges				T€	10
VII. Vergütung / Honorare				T€	250
Summe I-VII				T€	17.262
VIII. Einnahmen				T€	0
Gesamtförderrahmen				T€	17.262

KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

I. Vorbereitende Untersuchungen		T€	75
VU STEG	43 T€		
Verkehrsuntersuchung	32 T€		
II. Weitere Vorbereitung		T€	680
WB Schillerplatz/Arsenalplatz	300 T€		
Planungen, Gutachten			
Verkehrsuntersuchung, Beteiligung	145 T€		
Energieerhebung	15 T€		
Städtebaulicher Wettbewerb Bahnhof	220 T€		
III. Grunderwerb		T€	2.500
Stadtbad	200 T€		
Arsenalplatz	450 T€		
Randbereiche Erschließung	50 T€		
Grunderwerb Mobilitätspunkt Bahnhof	1.800 T€		
IV. Ordnungsmaßnahmen		T€	15.149
a) Bodenordnung		25 T€	
b) Umzug von Betroffenen		100 T€	
Betriebsverlagerungen	100 T€		
c) Freilegung von Grundstücken		950 T€	
Abbruch für Neuordnung Nestlé	750 T€		
Abbruchkosten	5 Stk x 20 T€ = 100 T€		
Gebäuderestwerte	5 Stk x 20 T€ = 100 T€		
d) Erschließungsanlagen		14.074 T€	
Myliusstraße	4.934 m ² x 150 €/m ² = 740 T€		
Gartenstraße Nord	1.485 m ² x 150 €/m ² = 223 T€		
Schillerstraße	5.513 m ² x 150 €/m ² = 827 T€		
Mathildenstraße	2.183 m ² x 150 €/m ² = 327 T€		
Bahnhofsvorplatz	3.730 m ² x 150 €/m ² = 560 T€		
Schillerplatz/Arsenalplatz	18.401 m ² x 150 €/m ² = 2.760 T€		
Alleenstraße	7.500 m ² x 150 €/m ² = 1.125 T€		
Seestraße (ehem. Stadtbad)	1.325 m ² x 150 €/m ² = 199 T€		
Seestraße (Umfeld Schulcampus)	3.450 m² x 150 €/m² = 518 T€		
Dragonergässle (Umfeld Schulcampus)	2.400 m² x 150 €/m² = 360 T€		
öffentlicher Raum Seestr./ Karlstr.	4.500 m² x 150 €/m² = 675 T€		
Aufwertung Bahn-Unterführung	100 T€		
Tiefgarage Schiller-/ Arsenal-/ Zeughaus	320 St x 13 T€ = 4.160 T€		
Erstellung Außenhülle Mobilitätspunkt Bhf. (städt. Finanzierung)	1.500 T€		
Innenausbau Mobilitätspunkt Bahnhof (Einbauten ggf. über EU Projekt EFRE förderfähig - 650 T€)	0 T€		
V. Baumaßnahmen		T€	9.210
a) Private Erneuerungsmaßnahmen:			
Generalsanierung mhplus-Hochhaus; energetischer Schwerpunkt bei Sanierung 16,3 Mio. € Invest (zzgl. Planung/ Steuerung)	3.000 T€	4.710 T€	
Neuordnung Nestlé-Areal inkl. Generalsanierung historischer, denkmalgeschützter Bausubstanz	1.000 T€		
Weitere Privatmaßnahmen:			
groß	10 Stk x 50 T€ = 500 T€		
klein	6 Stk x 35 T€ = 210 T€		
b) Öffentliche Baumaßnahmen		4.500 T€	
Umbau Stadtbad zur Jugendsozialarbeit	4.500 T€		
VI. Sonstiges		T€	10
VII. Vergütung / Honorare		T€	250
Summe I-VII		T€	27.874
VIII. Einnahmen		T€	0
Gesamtförderrahmen		T€	27.874
Anteil Bund/Land 60%:	T€	16.724	
Anteil Stadt Ludwigsburg 40%:	T€	11.149	

8.4 Sozialplan

Wegen der schwerwiegenden Auswirkungen, die ein Sanierungsverfahren auf die persönlichen Lebensverhältnisse der Betroffenen haben kann, sieht der Gesetzgeber die Erstellung eines Sozialplanes (§ 180 BauGB) vor. Sozialplanerische Maßnahmen sind vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der vorbereitenden Untersuchungen hierfür ein Erfordernis ergibt. Es soll eine schriftliche Darstellung und Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen für die Betroffenen erfolgen.

Die Stadt soll mit den Betroffenen die Maßnahmen erörtern, um eventuelle nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu vermindern. Neben den Instrumentarien des BauGB stehen der Stadt hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung:

- ▶ Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen,
- ▶ Leistungen nach dem Bundessozialhilfegesetz,
- ▶ Leistungen nach dem Wohngeldgesetz.

Nach dem Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen kann jedoch der Personenkreis noch nicht bestimmt werden, der soziale Nachteile erfahren wird.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen wurde deshalb im Zuge der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen darauf geachtet, eventuelle Nachteile für Betroffene zu erkennen und beim Neuordnungskonzept zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sollen allgemeine Grundsätze für einen Sozialplan dargestellt werden

Das Neuordnungskonzept ist orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen, die in geeigneter Weise an der Entwicklung und Umsetzung des Neuordnungskonzeptes beteiligt werden.

Die vorhandenen sozialen Bindungen im Untersuchungsgebiet sind zu berücksichtigen. Eventuelle notwendige Umsetzungen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen. Die Wohnungen und das Wohnumfeld sind so zu gestalten, dass sie auch den Bedürfnissen von Familien mit Kindern gerecht werden.

Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote sollen die erforderlichen Maßnahmen durch Vereinbarungen im Sinne des § 177 BauGB herbeigeführt werden. Bei allen Problemen, die sich durch die Sanierungsdurchführung ergeben, stehen die Stadt und ihre Beauftragten den Betroffenen mit Beratung und Hilfestellung zur Verfügung. Nach diesen allgemeinen Grundsätzen sind die im Verlauf der Sanierungsvorbereitung bekannt gewordenen Wünsche und Vorstellungen der Betroffenen als Bestandteil des fortgeschriebenen Sozialplans nach § 180 BauGB anzusehen.

8.5 Wahl des Verfahrens

Über das anzuwendende Sanierungsverfahren hat der Gemeinderat nach Abwägung der Sachlage zu beschließen. Dabei ist zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren nicht dem freien Ermessen unterliegt, sondern nach dem objektiven Sachverhalt zu erfolgen hat. Folgende Kriterien spielen im Einzelfall bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

- ▶ Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen
Diese treten ein, wenn die Stadt planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Stadt vor allem Bestandspflege betreiben will, z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.
- ▶ Finanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge
Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Stadt Bodenwerterhöhungen zu erwarten, bietet das umfassende Verfahren der Stadt die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden.

Sind es allerdings nur Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, ist das umfassende Sanierungsverfahren nicht zwangsläufig notwendig.

Im aktuellen Maßnahmenkonzept sind folgende wesentliche Sanierungsmaßnahmen vorgesehen:

- ▶ Gestalterische Aufwertung von Straßen- und Platzräumen und Verbesserung der Erschließungsfunktion.
- ▶ Schaffung einer Gemeinbedarfseinrichtung zur sozialen Betreuung der Bewohner.
- ▶ Einzelfallbezogene Erneuerung des Gebäudebestandes.

Die vorgesehenen Maßnahmen liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich. Es ist nicht zu erwarten, dass dadurch eine wesentliche Werterhöhung der Grundstücke bewirkt wird. Die Anwendung der Vorschriften des 3. Abschnitts des BauGB (§§ 152–156 a BauGB) ist aus vorgenannten Gründen nicht erforderlich noch würde sie die Durchführung erleichtern. Die Satzung ist deshalb ohne Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152–156a BauGB) zu beschließen.

Mit der Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens sollen auch die Vorschriften über die Genehmigungspflichtigen Vorhaben gem. § 144 BauGB zur Anwendung kommen. Sie sind für die Stadt ein wichtiges Kontrollinstrument für die Umsetzung der Sanierungsziele. Vorhaben, die das Erreichen von Sanierungszielen erschweren oder behindern, können somit verhindert werden.

8.6 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse

Nach Programmaufnahme und Vorliegen des Förderrahmens, hat die Stadt zur Entscheidung im Gemeinderat zu prüfen:

- ▶ Ist die vorgeschlagene Gebietsgröße mit dem genehmigten Förderrahmen zu verwirklichen?
- ▶ Ist die Sanierung im umfassenden Verfahren oder im vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der §§ 152 bis 156 a BauGB durchzuführen?

Kenntnisnahme der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zur Kenntnis. Damit verbunden ist eine Zustimmung zum Maßnahmenkonzept und der Kosten- und Finanzierungsübersicht, die im Laufe des weiteren Verfahrens fortgeschrieben werden.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Nach Abwägung der vorliegenden Rahmenbedingungen ist das geplante Sanierungsgebiet im erforderlichen Verfahren per Beschluss vom Gemeinderat förmlich festzulegen. Hierzu wird die Gebietsabgrenzung auf einem Lageplan dargestellt. Besonderes Augenmerk ist darauf zu legen, dass keine Bereiche enthalten sind, die bereits dem Sanierungsrecht unterliegen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung gemäß § 143 BauGB wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich. Nach den Nebenbestimmungen der Städtebauförderungsrichtlinien ist die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets bei der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium) anzuzeigen. Weiterhin muss das Grundbuchamt um Eintragung der Sanierungsvermerke gemäß § 143 BauGB gebeten werden.

Eigenfinanzierungserklärung

Für die Gesamtsanierungsmaßnahme sind die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht genannten Kosten zu erwarten. Für die Rechtssicherheit der Sanierungssatzung muss die Stadt eine Eigenfinanzierungserklärung abgeben, die die im bewilligten Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten einschließt und die Finanzierung der notwendigen Maßnahmen gewährleistet. Die Eigenfinanzierungserklärung ist der Anzeige des Satzungsbeschlusses dem Regierungspräsidium beizulegen.

Dauer der Sanierung

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Stadt verpflichtet durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Es wird empfohlen, die Frist entsprechend dem Bewilligungszeitraum bis zum 31.12.2021 anzusetzen.

Fördersätze, Mindeststandards, Gestaltungsrichtlinien

Dem Gemeinderat wird die Festlegung von Fördersätzen für private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen vorgeschlagen. Ebenso sollten bei Modernisierungsmaßnahmen verbindlich einzuhaltende Ausstattungsmerkmale und Ausbaustandards in technischer Hinsicht vorgegeben werden. Darüber hinaus wird empfohlen, das vorliegende Neuordnungskonzept durch „Gestaltungsrichtlinien“ zu ergänzen, um eine einheitliche Entscheidungsgrundlage zur Gestaltung des öffentlichen Raumes bereitzustellen.



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Übersichtsplan Sanierungsgebiete Innenstadt.....	6
Abb. 2: Luftbild von Schiller- und Arsenalplatz.....	7
Abb. 3: Lageplan mit Abgrenzungsbereich (2).....	8
Abb. 4: Lageplan mit Abgrenzungsbereich (1).....	8
Abb. 5: Flyer Stadtentwicklungskonzept Ludwigsburg.....	9
Abb. 6: Die 11 Themenfelder des SEK.....	9
Abb. 7: Flyer Stadtentwicklungskonzept Ludwigsburg.....	10
Abb. 8: Innenstadtachse – (aus Projektpräsentation).....	11
Abb. 9: Aufgaben des Referats Nachhaltige Stadtentwicklung.....	13
Abb. 10: Gut besuchte Auftaktveranstaltung in der Musikhalle.....	13
Abb. 11: Die Infobox auf dem Schillerplatz.....	14
Abb. 12: Aktive Bürgerbeteiligung beim Stadtteilspaziergang.....	14
Abb. 13: Stationen des Stadtteilspaziergangs.....	14
Abb. 14: Gestalterisch-architektonische Qualität der Gebäude.....	16
Abb. 15: Myliusstraße: Fußgänger, Radfahrer, PKW, Busse und Anlieferung auf engem Raum.....	17
Abb. 16: Schillerplatz: Verkehrsflächen umschließen Platzbereich.....	17
Abb. 17: Schillerstraße: Unattraktive Verbindungsachse in Ost-West-Richtung.....	17
Abb. 18: Mylius-/Schillerstraße – Unterschiedliches Sicherheitsempfinden entlang Kreuzungsbereiche.....	18
Abb. 19: Seestraße–Arsenalgarten–Schillerplatz – wenig in Anspruch genommene Querverbindung.....	18
Abb. 20: Alleen-/Solitudestraße – Gefahrenpunkt durch Überlagerung von Verkehrsarten.....	18
Abb. 21: Bahnhofsvorplatz: Wenig einladender Stadteingang.....	19
Abb. 22: Arsenalplatz: Stark versiegelte innerstädtische Freifläche.....	19
Abb. 23: Schillerplatz: Geringe Aufenthaltsqualität durch hohes Verkehrsaufkommen.....	19
Abb. 24: Ost-West-Achse: Mathilden-/Schillerstraße.....	19
Abb. 25: Verkehrsberuhigte Seestraße geht unvermittelt in Fußgängerzone über.....	19
Abb. 26: Umfeld des ZOB mit Gestaltungsmängeln.....	20
Abb. 27: Bushaltestelle am Arsenalplatz.....	20
Abb. 28: Gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsträger auf der Myliusstraße.....	21
Abb. 29: Freie Fahrt für motorisierten Verkehr auf der Mathildenstraße.....	21
Abb. 30: Parkierung Arsenalplatz mit Park-Such-Verkehr.....	21
Abb. 31: Stellplätze zwischen Schiller- und Zeughausplatz.....	21
Abb. 32: Fahrradweg in der Alleenstraße.....	22
Abb. 33: Zugang vom Zeughausplatz Richtung Schillerplatz.....	22
Abb. 34: Bewertung von Dach, Fassade, Fenster und Gesamteindruck.....	23
Abb. 35: Solitude-/Alleenstraße: Gebäude mit Wohnnutzung in den Obergeschossen.....	24
Abb. 36: Mathildenstraße/Seestraße: Frequentierte Lagen mit Handel und Gastronomie.....	24
Abb. 37: Schillerstraße: Rückwärtige Bereiche und Nebengebäude.....	25
Abb. 38: Mathildenstraße: Historische, denkmalgeschützte Gebäudesubstanz.....	25
Abb. 39: Stadtbad an der Ecke Alleen-/ Seestraße.....	25
Abb. 40: Statistische Daten.....	26
Abb. 41: Betriebsstruktur.....	27
Abb. 42: Zukunftsabsichten.....	27
Abb. 43: Masterplan 5 „Lebendige Innenstadt“.....	31
Abb. 44: Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch.....	33
Abb. 45: Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen in Ludwigsburg.....	34

PLANDARSTELLUNGEN

- ▶ Lage des vorgesehenen Erneuerungsgebietes in der Stadt
- ▶ Übersicht laufender Städtebauförderprogramme
- ▶ Übersicht Sanierungsgebiete Innenstadt
- ▶ Übersicht Bebauungspläne
- ▶ 1. Abgrenzungsplan der Vorbereitenden Untersuchungen
- ▶ 2.1 Städtebauliche Situation – Nutzungen EG
- ▶ 2.2 Städtebauliche Situation – Nutzungen OG
- ▶ 3. Bausubstanz und Gebäudequalität
- ▶ 4. Städtebauliche Analyse und Missstände
- ▶ 5. Städtebaulicher Rahmenplan
- ▶ 6. Maßnahmenplan