



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 211/17

Federführung:
Projektgruppe ZIEL

Sachbearbeitung:
Boos, Angelika
Brenner, Nedelin
Steinert, Frank
Datum:
09.05.2017

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Gemeinderat	24.05.2017	ÖFFENTLICH

Betreff: Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg (ZIEL)
Machbarkeitsstudie Nachnutzungsmöglichkeiten für die Bestandsgebäude
Staatsarchiv
Machbarkeitsstudie Neuverortung Staatsarchiv

Bezug SEK: MP 5 - Lebendige Innenstadt MP 8 - Mobilität

Bezug: Vorlage Nr. 130/17 Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg (ZIEL)
- Beauftragung der Wettbewerbsbetreuung

Vorlage Nr. 002/17 Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet ZIEL
- Satzungsbeschluss

Vorlage Nr. 425/16 Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg (ZIEL)
- Grundsatzbeschluss Parkierung und
Rahmenbedingungen zum Wettbewerbsverfahren

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung erhält den Auftrag, die Möglichkeit einer Neuverortung des Staatsarchivs gemeinsam mit dem Land Baden-Württemberg auszuloten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Sachverhalt/Begründung:

Ausgangslage

Um die Neuordnung der sogenannten Innenstadtachse mit Schwerpunkt Schiller-/Arsenalplatz zur weiteren Stärkung der Innenstadt zu entwickeln, wurde am **02.07.2013** der **Auftaktbeschluss** zum Projekt **ZIEL (Vorlage Nr. 216/13)** gefasst. In der Zwischenzeit wurden zahlreiche städtebauliche und verkehrliche Untersuchungen, Beteiligungen und Workshops durchgeführt.

Auf dieser Basis hat die Stadtverwaltung einen Lösungsvorschlag mit den Leitthemen funktionale Entwicklung der Stadträume, Parkierung und Verkehrsbeziehungen im Bereich Schiller- und Arsenalplatz erarbeitet. Diese Rahmenbedingungen wurden in den politischen Gremien Ende letzten Jahres ausführlich diskutiert und im **Gemeinderat** am **15.12.2016 (Vorlage Nr. 425/16)** mehrheitlich beschlossen.

Am **22.02.2017** wurde das Sanierungsgebiet ZIEL durch **Gemeinderatsbeschluss förmlich festgelegt**. Als ein Sanierungs- und Entwicklungsziel des integrierten Handlungskonzepts wurde die zukunftsfähige Fortentwicklung des Staatsarchivs ausgemacht. Dabei wurde schon auf die Parallelstrategie bei der Arrondierung des Staatsarchivs eingegangen, die nachfolgend noch näher beschrieben wird.

Darüber hinaus hat die Stadtverwaltung mit dem **Beschluss** der **Vorlage Nr. 130/17** im Ausschuss Bauen, Technik, Umwelt am **06.04.2017** den Auftrag erhalten, die **Wettbewerbsbetreuung** eines städtebaulichen Wettbewerbs zu **beauftragen**. Dabei sollen Ideen für konkrete städtebauliche und freiraumplanerische Ausführungen der beschlossenen Rahmenbedingungen gefunden werden.

Aktuelle Situation Staatsarchiv:

Aktuell führt die Stadtverwaltung Gespräche mit dem Land Baden-Württemberg bzgl. des Staatsarchivs. Die Vertreter des Landes favorisieren weiterhin ihre Überlegungen, einen erhöhten Bedarf an Archivflächen vor Ort mit einem unterirdischen Bauwerk abzudecken.

Um dieses Vorhaben in eine sinnvolle Freiraumgestaltung einbinden zu können, hat die Stadt finanzielle Mittel bereitgestellt und ein Landschaftsarchitekturbüro damit beauftragt, auf Grundlage der Planungen des Landes Skizzen einer möglichen Freiraumgestaltung des Zeughausplatzes und des Arsenalgartens zu entwickeln.

Im Ergebnis ist eine Aufwertung gerade des Zeughausplatzes sicher möglich, die gewünschte und auch für den Stadtraum so wichtige Belebung des Platzes ist durch eine Freiraumgestaltung allein nicht zu erreichen. Aus diesem Grund ist die Stadt weiterhin daran interessiert, auch eine Alternative zur Erweiterung des Staatsarchivs am bestehenden Standort zu untersuchen. In diesem Zusammenhang ist die Stadt nach wie vor mit dem Land Baden-Württemberg und Vertretern des Ministeriums für Finanzen im Austausch, ob auch eine Neuverortung des Standortes innerhalb von Ludwigsburg in Frage kommt.

Für die Stadt ist für eine Alternativplanung die wichtigste Voraussetzung, dass das Staatsarchiv in Ludwigsburg gehalten werden kann. Die Bedeutung um diese Nutzung als Wissensspeicher für das Land Baden – Württemberg und auch über die Landesgrenzen hinaus wird wertgeschätzt und soll sich in einem angemessenen, zukunftsfähigen Standort widerspiegeln.

Die Stadt hat einen **Projektentwickler (Ernst & Young Real Estate GmbH = EY RE)** damit beauftragt, in Frage kommende Standorte näher zu beleuchten. EY RE hat auf Basis eines von der Stadt durchgeführten Screenings 2 mögliche Flächenpotentiale mittels eines Testentwurfs vertieft untersucht. Gleichzeitig ist eine Machbarkeitsstudie für in Frage kommende Nachnutzungen der Bestandsgebäude am Schiller- und Arsenalplatz entwickelt worden. Hierbei war der

Projektentwickler Ernst & Young auf die der Stadt vorliegenden Bauakten angewiesen, da eine Begehung der Gebäude leider nicht ermöglicht wurde.

Beiden Studien wurde zudem eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zugrunde gelegt.

In der Zwischenzeit liegen die **Ergebnisse des Gutachtens** vor, die belegen, dass eine wirtschaftlich tragfähige Verlegung des Staatsarchivs innerhalb von Ludwigsburg möglich ist. Diese wurden von Ernst & Young den Vertretern des Landes und des Ministeriums für Finanzen in einem Gespräch vorgestellt.

Begründung:

Stadtentwicklung

Durch eine Neuordnung der Stadträume wird eine Stärkung der Funktion im gesamtstädtischen Zusammenhang herbeigeführt. Hierzu gehört auch eine stärker frequentierte Nutzung der in Frage kommenden Bereiche durch Publikumsverkehr und ggf. auch Veranstaltungen. Ziel soll sein, bestehende Brüche zwischen touristischen Zielen, Einzelhandelsbereichen, attraktiven Zonen und der Innenstadt aufzuheben.

Die Kulisse mit Entwicklungspotential hierzu bildet die barocke Innenstadt. Die städtebauliche und architektonische Identität Ludwigsburgs ist als „Gedächtnis“ der Stadt in den Grundrissen und Raumfolgen der Innenstadt und den Gebäuden aus unterschiedlichen Epochen festgehalten. Um dieses wichtige Ziel auch langfristig zu sichern, wurde 2015 die Erhaltungssatzung beschlossen.

Vor diesem Hintergrund schafft ein harmonisches Zusammenspiel von Tradition und Moderne eine besondere Atmosphäre für alle Generationen. Die Innenstadt verbindet die unverwechselbare barocke Atmosphäre mit dem modernen, lebendigen Puls der Zeit. Diese charakteristische Barockstruktur soll durch eine angemessene Architektur- und Freiraumgestaltung konsequent weiterentwickelt werden. Ein wichtiger Baustein hierbei ist ein wertschätzender Umgang mit der historischen Bausubstanz. Gerade das Zeughausgebäude als Kulturdenkmal hat in der damaligen Umbauphase einen wenig respektvollen Umgang erfahren.

Aktuelle städtebauliche Situation durch Nutzung Staatsarchiv am Schiller- und Arsenalplatz:

- Kein Optimum im funktionalen Bereich
- Abschottung und mangelnde gestalterische Integration
- geringe Publikumsfrequenz
- keine Interaktion mit dem Stadtraum (Zeughaus)

Chancen für die Stadtentwicklung:

- durch hoch frequentierte Nutzung der Gebäude kann die von der Myliusstraße kommende, individuelle Einzelhandelsstruktur erhalten und über neu belebte Stadträume weiterentwickelt werden
- Bessere Vernetzung der hochwertigen Stadträume mit unterschiedlichen Freiraumqualitäten = Perlenkette öffentlicher Räume
- Bessere Wegeverbindungen – zentrales Element der wechselseitigen Belebung
Zeughausplatz – Fußgängerzone Seestraße - Rathaus Hof

Einzelhandel

Die Innenstadt bietet ein attraktives Einkaufserlebnis und stellt die Versorgung auf hohem Niveau sicher. Das breite Spektrum an wettbewerbsfähigen Einzelhandelsgeschäften sowie eine lebendige Innenstadt geben der Stadt eine überregionale Ausstrahlung.

Die Situation der Innenstädte und dabei ganz besonders die Situation im Einzelhandel haben sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich verschärft. Ursächlich hierfür sind:

- gravierende Bereinigungen des Marktes und der Wegfall etablierter Einzelhandelskonzepte, speziell im Textil- und Schuhsegment
- der weiter boomende Online-Handel und damit drastisch verändertes Kundenverhalten
- die zunehmende Umwidmung von Handelsfläche in Gastronomie
- der Umzug von Dienstleistungsunternehmen aus Obergeschossen in Erdgeschosslagen

Massive Umsatzrückgänge und ein nicht aufzuhaltender Umbau der Innenstädte sind die Konsequenzen, denen es gilt, besondere Aufmerksamkeit zu schenken und bestmöglich durch aktive Gestaltung sowie belebende Nutzungen entgegen zu wirken.

Bereits heute geht es im stationären Einzelhandel zunehmend weniger um den reinen Wareneinkauf sondern viel mehr um die emotionale Ansprache und Bindung des Kunden. Diese Ansprache muss der Kunde nicht nur in den Geschäften sondern auch in der ganzen Innenstadt und den damit verbundenen öffentlichen Räumen erfahren.

Die Entwicklungen und Planungen des Einzelhandels an verschiedenen peripheren Standorten in Ludwigsburg stellen die Stadt vor besondere Aufgaben. Es wurden in der jüngeren Vergangenheit unterschiedliche Maßnahmen durchgeführt, um die Innenstadt in ihrer Versorgungsfunktion nachhaltig zu stärken. Um sich als attraktiver Einzelhandelsstandort langfristig gegenüber den peripheren Standorten zu behaupten, ist für die Innenstadt neben einem attraktiven Einzelhandelsangebot ein Spektrum weiterer Qualitätsmerkmale wie z. B. attraktive Stadträume mit hohen Aufenthaltsqualitäten und Belegung vieler Gebäude durch unterschiedliche, hoch frequentierte Nutzungen von großer Bedeutung.

Sowohl die Innenstadt im Gesamten als auch das Plangebiet ZIEL im Besonderen sind für Bürger wichtige zentrale Treffpunkte und müssen eine hohe Attraktivität aufweisen.

Zusammenfassung Ergebnisse Machbarkeitsstudie EY RE:

Chancen für das Land Baden-Württemberg

Machbarkeitsstudie Nachnutzungsmöglichkeiten für die Bestandsgebäude Staatsarchiv

Für den Zeughausbau und das Arsenalgebäude wurden zwei Nutzungskonzepte vertieft untersucht.

- Nutzungskonzept A: Hochschulnutzung, Gründerzentrum und Gastronomie
- Nutzungskonzept B: Büronutzung, Wohnen und gehobener Einzelhandel

Beide Konzepte haben Potential in vielerlei Hinsicht. Das wichtigste Ziel, eine stärkere innerstädtische Belegung anzustreben, kann mit beiden Varianten grundsätzlich erreicht werden.

Die Unterscheidung liegt in der monetären Betrachtung sowie in entwicklungspolitischen Aspekten.

Das **Nutzungskonzept A** bietet die Chance einer stärkeren Vernetzung der Hochschulen in der Innenstadt. Außerdem wird der Wirtschaftsstandort durch die Ansiedlung eines Gründerzentrums nachhaltig gestärkt und mit der Einrichtung einer Gastronomie auch die Außenbereichsflächen rund um die Gebäude belebt. Dadurch ist auch die Voraussetzung für eine soziale Kontrolle der Freiflächen gegeben.

Das **Nutzungskonzept B** bedient durch vorgesehene Wohn- und Büroflächen die hohe Nachfrage. Die Einzelhandelsstruktur soll durch die Ansiedlung im Sektor hochwertiger Wohnkultur ergänzt werden und stärkt somit ebenfalls den Wirtschaftsstandort Ludwigsburg. Darüber hinaus können mit dem Konzept B höhere Mieteinnahmen generiert werden.

Durch eine mögliche Neunutzung besteht die Chance für das Land, aus dem Bestand direkte Einnahmen zu generieren.

Machbarkeitsstudie Neuverortung Staatsarchiv

Für die Neuverortung des Staatsarchivs wurden zwei Standorte innerhalb von Ludwigsburg näher betrachtet:

- Areal Kepler Dreieck (Keplerstraße / Franckstraße / Bahnhofstraße)
- Areal Hoferstraße 30 (Hoferstraße / Martin-Luther-Straße / Mörikestraße / Fußweg)

Die Untersuchung der genannten Standorte hat ergeben, dass beide Entwicklungspotential haben und eine Verlagerung des Staatsarchivs wirtschaftlich umgesetzt werden könnte. Für beide Optionen wurden auch sogenannte Testentwürfe durchgeführt und bewertet. Das Raumprogramm des Staatsarchivs ist inklusive einer Erweiterung grundsätzlich abbildbar.

Bei dem **Areal Hoferstraße 30** ist allerdings ein Kauf der östlich angrenzenden Grundstücke einschließlich der vorhandenen Gebäude zur Realisierung erforderlich. Zudem laufen aktuell für das Grundstück Hoferstraße 30 Gespräche über eine Übertragung innerhalb des Konzerns Stadt Ludwigsburg. Darüber hinaus scheint aus Sicht des Landes Baden-Württemberg dieser Standort zu dezentral und wird daher abgelehnt.

Das **Areal Kepler Dreieck** entspricht aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zum Bahnhof dem Wunsch des Landes nach einer zentralen Lage. Die Machbarkeitsstudie konzentriert sich auf das städtische Grundstück. Die vom Land vorgebrachten Bedenken hinsichtlich Sicherheitsrisiken in räumlicher Nähe zu Bahngleisen wurden in der Machbarkeitsstudie mit analysiert. Unter Beachtung der Norm DIN ISO 11799 (Anforderungen an die Aufbewahrung von Archiv- und Bibliotheksgut) wurde eine Gefährdungsanalyse durchgeführt. Im Ergebnis wird das Risiko als sehr gering eingeschätzt und ist bei einer möglichen Planung baulich zu berücksichtigen.

Das in Frage kommende Areal Kepler Dreieck profitiert vom **zukunftsorientierten Strukturwandel** in der **Weststadt** und der dadurch **steigenden Attraktivität des Stadtviertels**.

Das **Staatsarchiv** könnte ein zentraler und **prominenter Baustein** im **Transformationsprozess Weststadt** sein und damit große Außenwirkung erzielen, zumal das Land Baden-Württemberg eine führende Rolle in der Digitalisierung einnehmen möchte. Hier könnte ein Zeichen gesetzt werden, dass Wirtschaft, Verwaltung und Politik die Digitalisierung gleichermaßen vorantreiben.

Eine **Neuverortung des Staatsarchivs** wird auch im Hinblick auf eine zunehmende **Digitalisierung** der Archivakten als sinnvoll erachtet. So wird die Archivierung von Aktenmaterial langfristig in unmittelbarer räumlicher Anbindung an die Innenstadt ermöglicht. Ein digitaler Zugriff auf Akten ist flexibel gewährleistet, ohne dass die eigentlichen Akten selbst in zentralster Lage aufbewahrt werden müssen.

Im Hinblick auf die Zukunftsperspektiven der Weststadt, sich als Kompetenzareal für digitale

Transformation zu entwickeln, fügt sich ein Staatsarchiv mit zunehmend digitaler Ausrichtung hervorragend ein.

Das Areal bietet für das Staatsarchiv ein großes städtebauliches Entwicklungspotential. Es besteht zunächst die Möglichkeit, in **Neubauten die funktionalen Flächen** des Staatsarchivs im Gegensatz zu den Bestandsgebäuden deutlich zu **optimieren**. Es besteht die Chance eines „passgenauen“ Neubaus in attraktiver städtebaulicher Lage, demzufolge auch von einer deutlichen **Einsparung (bis zu 20 % - 30 %) der Betriebskosten** auszugehen ist. Allein im Arsenalgebäude beträgt der aktuelle Anteil an Verkehrsflächen annähernd 40 %.

Außerdem gibt es beim Kepler Dreieck auch **ausreichend Spielraum**, über die jetzt schon vorgesehenen Erweiterungsflächen **weitere Flächenpotentiale** für das Staatsarchiv nachhaltig zu entwickeln. Im Gegensatz dazu sind die **Erweiterungsoptionen** im Bereich der Bestandsgebäude am **Schiller- und Arsenalplatz** deutlich **eingeschränkt**. Hinzu kommt, dass ein **unterirdisches Bauwerk** für die zusätzlichen Archivflächen nur mit einem **großen technischen Aufwand** und hohen Investitionen realisierbar ist. Hier ist für das Land Baden – Württemberg von einer Einsparung von rund 6 Millionen Euro auszugehen.

Aktuell sind für die Bestandsgebäude des Staatsarchivs erhöhte brandschutztechnische Auflagen umzusetzen, deren finanzieller Aufwand der Stadtverwaltung nicht vorliegt. Ebenfalls in die Gesamtbetrachtung noch nicht mit einbezogen sind laufende Kosten des Landes für angemietete Flächen, welche den Fehlbedarf im Magazinbereich abdecken.

Losgelöst von den Machbarkeitsstudien von Ernst & Young hat die Stadt darüber hinaus auch eine gutachterliche Stellungnahme der **GMA** eingeholt. Nach Einschätzung der GMA ist eine qualitativ hochwertige Neuausrichtung des Standortes in Kombination mit der Neugestaltung der öffentlichen Freiräume sinnvoll.

Zeitplanung und weiteres Vorgehen:

Die Stadt wird erneut das Gespräch mit dem Land Baden-Württemberg suchen, um die Chancen, die sich durch eine Neuverortung des Staatsarchivs für beide Seiten ergeben, zu erläutern. Hierzu ist ein Gespräch auch mit Vertretern des Ministeriums für Finanzen sowie des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vorgesehen. **Es bleibt weiterhin das angestrebte Ziel der Stadtverwaltung, diese große städtebauliche und zukunftspolitische Entwicklungschance gemeinsam mit dem Land Baden-Württemberg voranzubringen.**

Ein Festhalten des Landes am bestehenden Standort des Staatsarchivs bietet für das Land nicht die gewünschten und auch erforderlichen Entwicklungsspielräume. Eine Erweiterung der Magazinflächen auch oberirdisch an Ort und Stelle hätte neben den stadträumlichen Unverträglichkeiten auch nicht mehr steuerbare städtebauliche Auswirkungen auf das gesamte ZIEL-Gebiet zur Folge. Darüber hinaus würde die oben aufgeführte besondere Bedeutung des Standorts für die Innenstadt konterkarieren. Um diese Planungsziele auch langfristig zu sichern, sollen entsprechende planungsrechtliche Voraussetzungen entwickelt werden.

Aktuell bereitet die Stadtverwaltung eine **Auslobung für das Wettbewerbsverfahren ZIEL** vor. Es ist vorgesehen, noch vor der Sommerpause die Auslobung im politischen Gremium beschließen zu lassen. Nach dem derzeitigen Stand ist für die Bestandsgebäude des Staatsarchivs sowie die angrenzenden Freiräume Arsenalgarten und Zeughausplatz ein Ideenteil vorgesehen. Dies bietet die Chance, ein breites Spektrum an Ideen für diesen Bereich zu erhalten. Selbstverständlich wird die transparente Kommunikation von Seiten der Stadt mit dem Land weiterhin fortgeführt. So ist neben der aktiven Einbindung des Landes in die Auslobung auch angedacht, diese aktiv in das Preisgericht mit einzubinden.

Ergebnisse für das Wettbewerbsverfahren sind Anfang 2018 (Januar / Februar) zu erwarten.

Sollten sich die weiteren Verhandlungen mit dem Land positiv entwickeln, ist es sinnvoll, die von Ernst & Young erarbeitete Wirtschaftlichkeitsbetrachtung weiter ergebnisoffen zu vertiefen, um eine Entscheidungsgrundlage daraus zu entwickeln.

Verweis auf mögliche vertiefte Beratungen im WKV am 30.05.2017 und BTU am 01.06.2017!

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler:

D I, D II, D III, 20, 23, 60, 61, 65, 67, R05, SWL



LUDWIGSBURG

NOTIZEN