

Staatsarchiv Ludwigsburg

Zwischenstand der Arbeitsergebnisse
Mögliche Neuverortung des Staatsarchivs

Gemeinderat

Ludwigsburg
24. Mai 2017



Zwischenstand

Wo stehen wir?

EYRE hat bislang einer erste Machbarkeitsuntersuchung durchgeführt.



Nach bereits erfolgtem Spitzengespräch mit dem Land stehen folgende Punkte an:

Wesentliche Arbeitsschritte

- ▶ Wie kann eine **mögliche Nachnutzung des Arsenalgartens** erfolgen und wie würde eine überschlägige wirtschaftliche Einschätzung aussehen?
- ▶ Wo wäre eine **mögliche Neuverortung des Staatsarchivs** in innerstädtischer Lage von Ludwigsburg möglich und wie könnte eine wirtschaftliche Umsetzung erfolgen?
- ▶ *Hinweis: Beide Untersuchungen mussten ohne Begehung aller Gebäude und ohne inhaltliche Diskussion auf Basis vorliegender Unterlagen erfolgen.*

- ▶ Das Land kann sich nur eine **Eigentumslösung** vorstellen – die angenommene Investorenlösung (Staatsarchiv wäre dann „nur“ Mieter) soll nicht weiter verfolgt werden.
- ▶ Neben der weiteren Betrachtung einer **Neubaulösung auf dem Kepplerdreieck** (oder ggf. weiterer städtischer Grundstücke) soll auch eine **Neuarrondierung des Staatsarchivs auf den vorhandenen Grundstücken** mit entsprechend ergänzenden Nutzungen untersucht werden, um die eingangs genannten städtebaulichen Ziele zumindest in Teilen realisieren zu können.

Arbeitsergebnisse

- ▶ **Zwischenbericht** im Gemeinderat



- ▶ **Schlussbericht** mit Empfehlung zum weiteren Vorgehen

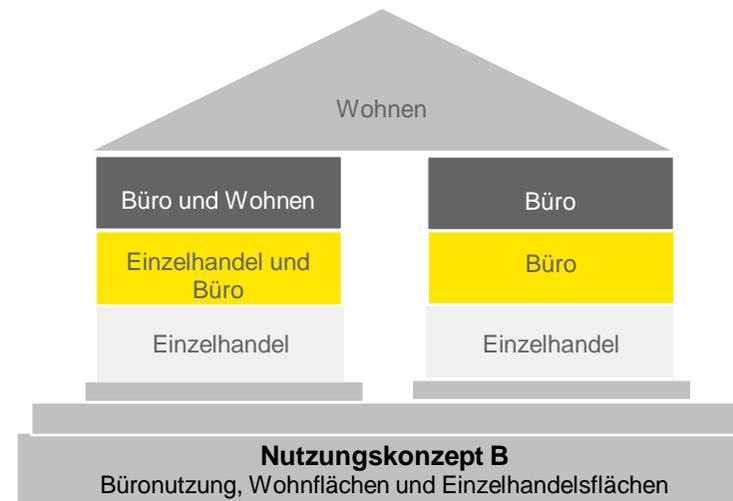
Nachnutzung am Arsenalgarten

Mögliche Varianten



Nutzungskonzept A

- u **(Hoch-)Schulnutzung**, die als **Campus-Konzept** von den verschiedenen Hochschulen gemeinsam genutzt werden kann oder aber auch als **Interimslösung** durch die **Schulen** der Stadt Ludwigsburg.
- u **Gründerzentrum**, das speziell auf junge Unternehmen aus forschungs- und technologieintensiven Industriezweigen (z. B. Mobilität und Energieeffizienz) ausgelegt ist.
- u Schaffung einer **Alltag-/Erlebnisgastronomie**, die den **Schillerplatz belebt**.



Nutzungskonzept B

- u **Büronutzung** für Kreative und IT-Spezialisten mit Schwerpunkt Mobilität, Energieeffizienz, Ökodesign aus der Film- und Kreativbranche.
- u Hochwertige (temporäre) **Wohnflächen**, z. B. Umsetzung als Boarding House.
- u **Einzelhandelsflächen** für hochwertige Produkte (z. B. aus dem Bereich Wohnkultur und Lifestyle).

Nachnutzung Arsenalgarten Wirtschaftliches Grundmodell

1

► **Präzisierung** möglicher Nutzungsmix und Erweiterungsmöglichkeiten durch die Stadt Ludwigsburg

2

► **Veräußerung** der Gebäude/Grundstücke im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens und konkreter Angebote

3

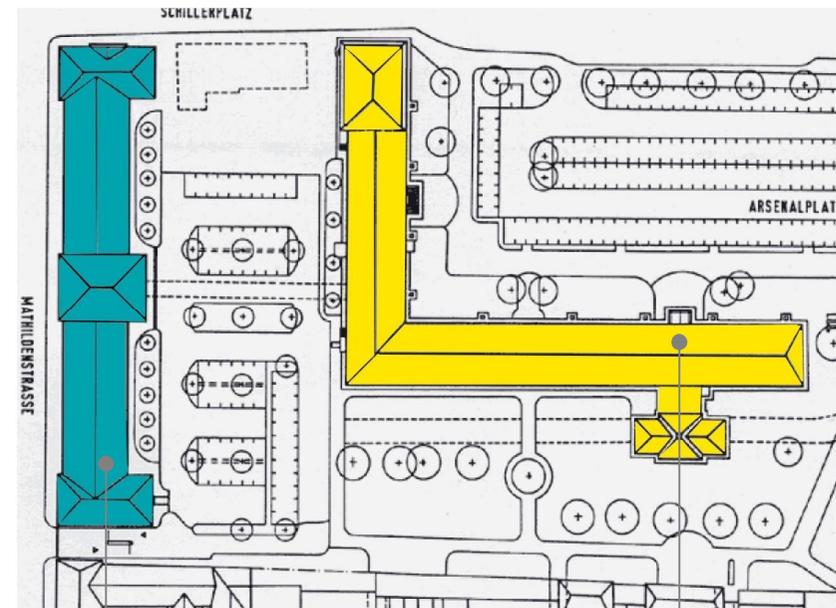
► **Umbau/Erweiterung** durch Investor in Abstimmung mit der Stadt Ludwigsburg

4

► **Vermietung** durch Investor / Stadt Ludwigsburg (je nach Nutzungskonzept)

5

► **Veräußerungserlös** dient anteilig zur Finanzierung des Neubaus Staatsarchiv



Quelle: Stadt Ludwigsburg



Machbarkeitsbetrachtung Kepler Dreieck Neubau Staatsarchiv

1

- ▶ **Neubau** Staatsarchiv durch das Land / Stadt Ludwigsburg auf dem städtischen Grundstücksteil (ca. 9.000 qm)

2

- ▶ **Bisheriger Ansatz eines Investorenmodell** soll nicht weiter verfolgt werden.

3

- ▶ **Detailbetrachtung** gemeinsam mit dem Land BW nötig zu folgenden Punkten:
 - ▶ Optimierung der **Raumprogramms** in Neubau (Flächeneffizienz)
 - ▶ Finale Klärung **Sicherheitsfragen** (Nähe Bahngleise)
 - ▶ Vertiefte Einschätzung **Kosten** für Gebäude und Ausstattung
 - ▶ Einschätzung **ersparter Aufwendungen** im Bestand (Erweiterung / Brandschutz / Ersatzinvestitionen)
 - ▶ Einschätzung **Betriebskosten**
 - ▶ **Vergleichende Betrachtung Bestand / Neubau**



Zwischenstand

Wie geht es weiter?

EYRE hat bislang einer erste Machbarkeitsuntersuchung durchgeführt.



Nach bereits erfolgtem Spitzengespräch mit dem Land stehen folgende Punkte an:

Wesentliche Arbeitsschritte

- ▶ Wie kann eine **mögliche Nachnutzung des Arsenalgartens** erfolgen und wie würde eine überschlägige wirtschaftliche Einschätzung aussehen?
- ▶ Wo wäre eine **mögliche Neuverortung des Staatsarchivs** in innerstädtischer Lage von Ludwigsburg möglich und wie könnte eine wirtschaftliche Umsetzung erfolgen?
- ▶ *Hinweis: Beide Untersuchungen mussten ohne Begehung der Gebäude und ohne inhaltliche Diskussion auf Basis vorliegender Unterlagen erfolgen.*

- ▶ Das Land kann sich nur eine **Eigentumslösung** vorstellen – die angenommene Investorenlösung (Staatsarchiv wäre dann „nur“ Mieter) soll nicht weiter verfolgt werden.
- ▶ Neben der weiteren Betrachtung **einer Neubaulösung auf dem Keppeldreieck** (oder ggf. weiterer städtischer Grundstücke) soll auch eine **Neuarrondierung des Staatsarchivs auf den vorhandenen Grundstücken** mit entsprechend ergänzenden Nutzungen untersucht werden, um die eingangs genannten städtebaulichen Ziele zumindest in Teilen realisieren zu können.

Arbeits-
ergebnisse

- ▶ **Zwischenbericht** im Gemeinderat



- ▶ **Schlussbericht** mit Empfehlung zum weiteren Vorgehen

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Die globale EY-Organisation im Überblick

Die globale EY-Organisation ist einer der Marktführer in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Transaktionsberatung und Managementberatung. Mit unserer Erfahrung, unserem Wissen und unseren Leistungen stärken wir weltweit das Vertrauen in die Wirtschaft und die Finanzmärkte. Dafür sind wir bestens gerüstet: mit hervorragend ausgebildeten Mitarbeitern, starken Teams, exzellenten Leistungen und einem sprichwörtlichen Kundenservice. Unser Ziel ist es, Dinge voranzubringen und entscheidend besser zu machen – für unsere Mitarbeiter, unsere Mandanten und die Gesellschaft, in der wir leben. Dafür steht unser weltweiter Anspruch „Building a better working world“.

Die globale EY-Organisation besteht aus den Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Weitere Informationen finden Sie unter www.ey.com.

In Deutschland ist EY an 22 Standorten präsent. „EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Präsentation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

© 2017 Ernst & Young Real Estate GmbH
All Rights Reserved.

www.de.ey.com