



MITTEILUNGSVORLAGE

VORL.NR. 250/17

Federführung:
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:
Gabriele Barnert
Datum:
06.06.2017

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	29.06.2017	ÖFFENTLICH

Betreff: Akademiehof - Machbarkeitsstudien 2014 - 2016
- Öffentliche WC-Anlage / Option Kiosk
- Café, Schulungsräume, WC-Anlage
- Standortsuche Provisorium WC-Anlage

Bezug SEK: Masterplan 5 - Lebendige Innenstadt

Bezug: Vorl.-Nr. 256/15 Antrag LUBU vom 17.06.2015
Vorl.-Nr. 154/15 interfraktioneller Antrag (CDU, Grüne, SPD, FDP) vom
20.04.2015
Vorl.-Nr. 133/15 Antrag der FW-Fraktion vom 10.04.2015

Anlagen: Anlage 1 - Machbarkeitsstudien 2014 -2016

Mitteilung:

Im Oktober 2009 wurde der Akademiehof mit der Akademiehofgarage offiziell eingeweiht. Das Büro für Architektur und Stadtplanung – Freie Planungsgruppe 7 – hatte sich im Rahmen des Realisierungswettbewerbs als Sieger durchgesetzt und wurde durch die PAG (Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH, Parkierungsanlagen) mit der Planung der Garage und des Platzes beauftragt.

Die Platzgestaltung wurde im Jahr 2014 von der Architektenkammer im Rahmen des Wettbewerbs „Beispielhaftes Bauen im Landkreis Ludwigsburg“ ausgezeichnet.

Der Akademiehof wird sehr gut angenommen. Bei gutem Wetter findet sich an lauen Sommerabenden ein großes Publikum ein, an Wochenenden oft mit bis zu 600 „Nachtschwärmer“.

Die in der Tiefgarage angebotenen WCs sind bei starker Frequentierung des Platzes nicht ausreichend und innerhalb der Garage zudem schlecht auffindbar. Die benachbarten Filmakademie und Akademie für Darstellende Kunst sowie der Gastronomiebetrieb am Platz fühlen sich zunehmend gestört.

Wegen des Missbrauchs der Treppenhäuser zur Verrichtung der Notdurft und zur Sicherheit für die Besucher der Tiefgarage, sind die Treppenabgänge für alle Nicht-Kunden der Garage seit Sommer 2014 abends geschlossen.

In einem Workshop am 29.01.2014 hat die Stadt Ludwigsburg mit unterschiedlichen Beteiligten -

u. a. den Akademien - Ziele und Maßnahmen für den Akademiehof erörtert. Einigkeit bestand darin, dass der Bau einer WC-Anlage notwendig sei, wobei sich die Nutzer sowohl als „Gäste“ fühlen, als auch als Gäste verhalten sollen.

Städtebau

Die Gestaltung des Akademiehofes ist maßgeblich durch die Glaskuben und rhythmisierende Bepflanzung geprägt. Dies bedingt, dass der Raum für die notwendigen Erweiterungen geometrisch vorgegeben ist. Ein WC- Standort im direkten Umfeld der 5 beleuchteten Glaskuben auf dem Platz scheidet aus. Ein Standort zwischen Filmakademie und Akademie für Darstellende Kunst ist wegen der Zufahrten für Lieferungen und Feuerwehr für eine dauerhafte bauliche Lösung ungeeignet.

Eine Unterbringung innerhalb der Erdgeschosebene der Filmakademie wurde wegen der intensiven Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten und der Eigentumsverhältnisse verworfen.

Chronologie aller Prüfaufträge

1. Machbarkeitsstudie 2014 - öffentliche WC-Anlage

Die Stadt Ludwigsburg hat Ende 2013 die Architekten des Akademiehofes mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Anlage um ein öffentliches WC beauftragt. Ziel der Studie war zu untersuchen, in welcher Größe und Form sich die neue WC-Anlage in das Umfeld integrieren lässt.

Um das neue Gebäude gestalterisch in die Platzanlage zu integrieren, wurde die Grundidee des Platzes - „Glaskuben mit massivem Kern“ - wieder aufgegriffen. Bei der Grundrisskonzeption wurde darauf geachtet, dass keine störenden Einsichtsmöglichkeiten entstehen und der transparente Eindruck erhalten bleibt. Ein weiterer Vorteil dieser Konzeption ist, dass die städtebauliche „Vorhaltefläche“ für weitere Bauabschnitte der Akademien an der Mathildenstraße erhalten bleibt.

In Varianten wurde untersucht, in welcher Größe und Form sich ein Erweiterungsbau auf dem Platz realisieren lässt. Ein Anbau um weitere 4 Fassadenachsen an den „kleinen“ Glaskubus des Treppenaufgangs Mathildenstraße / Ecke Gewächshausweg stellt eine verträgliche und die Platzgestaltung nicht beeinträchtigende Lösung dar.

In der geplanten WC- Anlage könnten ein Damen-WC (2 Kabinen), ein Herren-WC (2 Kabinen/4 Urinale) und ein barrierefreies-WC für die Öffentlichkeit angeboten werden. Die Planung sieht je einen Zugang von der Mathildenstraße und vom Akademiehof vor. Der Zugang vom Platz könnte barrierefrei gestaltet werden.

Die Konzeption wurde eng zwischen den Fachbereichen Sicherheit und Ordnung, Stadtplanung und Vermessung und Hochbau und Gebäudewirtschaft diskutiert und abgestimmt.

Option Kiosk

Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurde eine Erweiterungsmöglichkeit für einen Kiosk angedacht. Diese Konzeption hat den Vorteil, dass durch die Doppelnutzung der sanitären Anlagen für Kiosk und Öffentlichkeit Synergien bei der Finanzierung und der sozialen Kontrolle entstehen. Für diesen weiteren Gewerbebereich müsste der Baukörper um weitere 2-3 Achsen – also um ca. 3,20 bis 4,80 m – in Richtung Platz erweitert werden. Diese Option wurde nach verwaltungsinterner Diskussion zurückgestellt und sollte erst im Rahmen einer möglichen, zukünftigen Platzrandbebauung in einen Neubaukörper integriert werden.

Wegen der Dringlichkeit wurde die damalige PAG mit der kurzfristigen Erstellung eines Provisoriums beauftragt. Während der Nutzungsdauer des Provisoriums über die Sommermonate sollte die Akzeptanz einer öffentlichen WC-Anlage als Grundlage für eine dauerhafte, bauliche

Lösung getestet werden.

2. Provisorium Standortsuche 2014

Aus technischer Sicht (Wasser- und Abwasseranschlüsse) wäre ein Standort für das WC-Provisorium südlich des Lubitsch-Baus ideal. Dieser Standort wurde von Seiten der Filmakademie 2014 abgelehnt, da der Baukörper den Studio- und Lehrbetrieb massiv stören würde.

Als Alternativstandort wurde die Fläche nördlich des Lubitsch-Baus am Notausgang der Tiefgarage zum Gewächshausweg näher untersucht. Wegen fehlender technischer Infrastruktur (Medienanschlüsse) stellte sich dieser Standort als aufwändiger jedoch machbar heraus. Der repräsentativen Lage geschuldet, hat die Stadt Ludwigsburg zur optischen Aufwertung eine Verkleidung des Provisoriums angeregt.

Die Baugenehmigung für das Provisorium liegt der PAG seit 11.04.2014 vor.

Kurz vor der Montage wurden gegen die Maßnahme von Seiten der Filmakademie erneut Einwände erhoben, da der Standort den Eingang des Lubitsch-Baus beeinträchtigen würde. Die Maßnahme wurde bis auf weiteres zurückgestellt.

Ende 2014 wurde die PAG rückwirkend zum 01.01.2014 aufgelöst und mit den Stadtwerken Ludwigsburg (SWLB) verschmolzen.

3. Provisorium Standortsuche 2015

Im Mai 2015 wurde der Filmakademie und der Akademie für Darstellende Kunst ein weiterer Standort für eine provisorische Toilettenanlage entlang der Nordfassade der Filmakademie Gebäude Alleenstraße 6 (gute technische Anbindung) vorgeschlagen.

Am 22.05.2015 lagen bei der Stadt Ludwigsburg Ablehnungsschreiben beider Akademien zu allen Standortvorschlägen der SWLB vor.

4. Machbarkeitsstudie 2016 - Erweiterungsbau mit Café, WC-Anlage, Schulungsräumen

Zur Prüfung weiterer Raumbedarfe nach Proberäumen für die Akademien in Kombination mit Café (Antrag-Nr. 256/15) wurde die Machbarkeitsstudie von 2014 Anfang 2016 ergänzt.

Die Konzeption sieht die Erstellung eines eingeschossigen, transparenten Körpers entlang der Mathildenstraße vor. Unter einem begrünten Dach können die Nutzungen Café und Schulungen angeordnet werden.

Im westlichen Bauteil könnte ein Café mit rd. 100 m² Nutzfläche entstehen. Der angrenzende Sanitärbereich ist für Kunden vom Gastraum aus zugänglich. Für Besucher des Akademiehofes können direkte Zugänge vom Platz und von der Mathildenstraße angeboten werden.

Im östlichen Gebäudeteil könnte ein flexibel nutz- und teilbarer Schulungs- und Probereich mit rd. 320 m² Nutzfläche für die Akademien geschaffen werden.

Um eine Sichtbarriere zwischen Mathildenstraße und Akademiehof zu vermeiden, wurde das Bauwerk im Stil eines modernen „Gartenhauses“ (Orangerie) konzipiert.

Es ist zudem bewusst eingeschossig gedacht, auch um weitere Flächen für Treppenanlagen, Aufzug oder Verkehrsflächen zu vermeiden.

5. Provisorium Standortsuche 2016 / realisiert

Am 10.05.2016 hat auf Wunsch der Fraktionen des Gemeinderates ein Ortstermin mit Herrn Bürgermeister Ilk, Vertretern der Akademien, der SWLB sowie der Stadtverwaltung stattgefunden. Bei dem Termin wurde von Seiten der Akademien ein Standort auf dem südlichen Platzbereich (Bereich Rampe Anlieferzone) favorisiert.

Im Ergebnis wurde der Standort entlang der Fassade einvernehmlich festgelegt. Einigkeit konnte dahingehend erzielt werden, dass analog der anthrazitfarbenen Vorbauten des Gebäudes an der Alleenstraße Nr. 5 die WC-Anlage gestalterisch eingebunden werden sollte. Weiterhin wurde

festgelegt, dass die Größe des Modulbaukörpers sich vor ein geschlossenes Fassadenpaneelfeld einfügen muss.

Mit der vorgeschlagenen mobilen WC-Anlage in den Abmessungen von ca. 2,50m x 3,00m sind die Vorgaben erfüllt. Die Anlage beinhaltet zwei WC-Kabinen für Frauen sowie eine WC-Kabine und ein Urinal für Herren.

Auf die Einrichtung einer barrierefreien Lösung musste wegen fehlender Flächen und bedingt durch den Höhenversatz verzichtet werden. In der Akademiehoftiefgarage steht bis Betriebsschluss ca. 22.30 Uhr das Behinderten-WC für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung.

Die Containeranlage wurde durch die SWLB angemietet. Die Lieferung und Montage mit Herstellung der Medienanschlüsse begann Anfang Juli 2016. Weiterhin wurde die Anlage mit anthrazitfarbenen Metalltafeln durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft verkleidet. Die WC-Anlage wurde am 22.07.2016 erstmalig in Betrieb genommen.

Die Anlage ging im Jahr 2017 nach der Schließung in der Winterphase sowie nach Beseitigung von Vandalismusschäden am 11.04.2017 wieder in Betrieb.

In Absprache mit dem Fachbereich Sicherheit und Ordnung steht das WC von

Mo – Do von 16.00 – 24.00 Uhr,
Fr + Sa von 12.00 – 02.00 Uhr sowie
Sonn- und Feiertags von 12.00 – 24.00 Uhr

für die Öffentlichkeit zur Verfügung.

Die Öffnung am Tag erfolgt durch das Reinigungspersonal im Anschluss an die tägliche Reinigung. Die Schließung am Abend wird durch einen externen Schließdienst sichergestellt.

Auf Anfrage können bei Veranstaltungen auf dem Akademiehof oder im Vorfeld die Schließzeiten und Reinigungsintervalle je nach Bedarf angepasst werden.

Eigentumsverhältnisse / Finanzierung

Die Tiefgarage befindet sich im Eigentum der SWLB.

Das Provisorium wird durch die SWLB finanziert. Für die provisorische WC-Anlage werden derzeit Kauf- und Mietkosten verglichen. Der Betrieb des Provisoriums wird jeweils von April bis Oktober durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft organisiert. Das Umfeld wird bei Bedarf durch die Technischen Dienste Ludwigsburg gereinigt.

Die jährlichen Betriebskosten für die Anlage belaufen sich für die Miete auf rund 6.400 EUR (SWLB) sowie für die Reinigung, den Schließdienst und den Bauunterhalt für die Beseitigung von Vandalismusschäden auf rund 11.000 EUR (FB 65).

Fazit

Die Verwaltung sieht mit dieser Mitteilungsvorlage die im Bezug genannten Anträge als erledigt an.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Verteiler: FB 14, FB 20, FB 32, FB 23, FB 60, FB 61, FB 67, R05, SWLB



LUDWIGSBURG

NOTIZEN