



## BESCHLUSSVORLAGE

**VORL.NR. 366/17**

Federführung:  
Projektgruppe ZIEL  
FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:  
Kurt, Martin  
Boos, Angelika

Datum:  
22.09.2017

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	12.10.2017	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	25.10.2017	ÖFFENTLICH

Betreff: Zentrale Innenstadt-Entwicklung (ZIEL)  
Weiteres Vorgehen Wettbewerbsverfahren und Staatsarchiv  
Bezug SEK: MP 5 - Lebendige Innenstadt MP 8 - Mobilität

- Bezug:**
- Vorl. Nr. 211/17 Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg (ZIEL)  
Machbarkeitsstudie Nachnutzungsmöglichkeiten für die Bestandsgebäude  
Staatsarchiv / Machbarkeitsstudie Neuverortung Staatsarchiv
  - Vorl. Nr. 137/17 Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg (ZIEL)  
Beauftragung der Wettbewerbsbetreuung
  - Vorl. Nr. 002/17 Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet ZIEL  
Satzungsbeschluss
  - Vorl. Nr. 425/16 Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg (ZIEL)  
Grundsatzbeschluss Parkierung und Rahmenbedingungen zum  
Wettbewerbsverfahren

- Anlagen:**
1. Übersichtsplan Abgrenzung Wettbewerbsgebiet vom 21.09.2017
  2. Chronologie der Gespräche zwischen der Stadt Ludwigsburg und dem  
Land Baden-Württemberg

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Durchführung eines **Realisierungswettbewerbs für den Schiller- und Arsenalplatz** mit einem **städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenteil** für die Bereiche **Arsenalgarten, Zeughausplatz und die Erdgeschossfläche des Zeughauses**. Grundlage ist der Übersichtsplan mit der Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes vom 21.09.2017 (**Anlage 1**).

## 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.

Um die Rahmenbedingungen weiter zu konkretisieren, wurde im Ausschuss Bauen, Technik, Umwelt am **06.04.2017 (Vorlage Nr. 137/17)** mehrheitlich beschlossen, die **Wettbewerbsbetreuung** eines städtebaulichen Wettbewerbs zu **beauftragen**.

Ein wichtiger Baustein für das Gesamtprojekt ZIEL ist auch eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Standortes des bestehenden Staatsarchivs. Die Stadt hat auf Basis eines Screenings zwei in Frage kommende Ersatzstandorte näher untersuchen lassen. Hierzu wurde das Unternehmen **Ernst & Young Real Estate GmbH (EY RE)** beauftragt. Die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsdarstellung wurden im **Gemeinderat** am **24.05.2017 (Vorlage 211/17)** präsentiert.

Am 03.07.2017 konnten Vertreter der Stadtverwaltung im Rahmen einer Ortsbesichtigung Eindrücke über die Räumlichkeiten des Staatsarchivs gewinnen. Darüber hinaus hat das Land Baden – Württemberg auch dem politischen Gremium am 20.09.2017 eine **Besichtigung der Gebäude des Staatsarchivs** am Schiller- und Arsenalplatz ermöglicht.

### Was bisher geschah

Die bisher stattgefundene Kommunikation zwischen der Stadt Ludwigsburg und den Vertretern des Landes Baden-Württemberg wurde in der **Vorlage Nr. 211/17** erläutert und ist als Chronologie als **Anlage 2** beigefügt. Auch die **bisher durchgeführten Planungsüberlegungen** (Beauftragung Landschaftsarchitekturbüro g2 Landschaftsarchitekten) wurden in dieser Vorlage ausführlich beschrieben. Die **Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung** des Unternehmens Ernst & Young Real Estate sowie der in Frage kommenden Nachnutzungen (u.a. stärkere Vernetzung der Hochschulen in Ludwigsburg oder ein erweitertes Angebot an innerstädtischen Büro- und Wohnflächen) sind ebenfalls in der Vorlage Nr. 211/17 dargestellt.

Die **Ergebnisse des Gutachtens** zeigen auf, dass eine **wirtschaftlich tragfähige Verlegung des Staatsarchivs innerhalb von Ludwigsburg möglich wäre**. Diese Neuverortung wäre im Zusammenhang mit einem Investorenmodell umsetzbar.

Die Ergebnisse wurden von Ernst & Young den Vertretern des Landes vorgestellt. Darüber hinaus fand ein Gespräch in Stuttgart statt, um Vertretern des Ministeriums für Finanzen sowie des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst die Wirtschaftlichkeitsanalyse vorzustellen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Wirtschaftlichkeitsdarstellung wurde vom Land in Frage gestellt, da aus deren Sicht von falschen Datengrundlagen ausgegangen wurde. Im Rahmen des Gesprächs mit den Staatssekretärinnen wurden verlässliche Daten zugesagt. Die Daten liegen der Stadtverwaltung in der Zwischenzeit vor. Auf dieser Grundlage überarbeitet Ernst & Young die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung aktuell nochmals.

Bei verschiedenen Terminen mit Vertretern des Staatsarchivs sowie Vermögen und Bau Ludwigsburg wurde mehrfach deutlich gemacht, dass man gewillt ist, **am bestehenden Standort festzuhalten**. Es gibt einen **Erweiterungsbedarf für die Archivflächen** von ca. 1.700 qm. Dazu liegt bereits eine Planung zur unterirdischen Unterbringung der Flächen im Bereich des Zeughausplatzes vor, die von Baukosten in Höhe von ca. 7,5 Mio € zzgl. der Kosten für die Außenanlagen ausgeht.

Bei dem **gemeinsamen Besichtigungstermin** mit Vertretern des Gemeinderats und der Stadtverwaltung am 20.09.2017 wurde vom Land die Möglichkeit eröffnet zu untersuchen, wie das **Erdgeschoss des Zeughauses durch öffentlichkeitswirksame Nutzungen belebt werden kann**. Voraussetzung ist der kostenneutrale Ersatz der dann wegfallenden Archivflächen.

Weiteres Vorgehen

Die Stadt schlägt folgende **Vorgehensweise** vor: Im Einvernehmen mit dem Land sollen im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens **zukunftsfähige Lösungen entwickelt werden**, die zumindest mit **Teilverlagerungen von Flächen aus dem Zeughaus** und der **Verlegung der oberirdischen Stellplätze** eine **Aufwertung und deutliche Belebung dieses wichtigen innerstädtischen Bereichs** ermöglichen.

Auf Grundlage des Beschlusses wird die Stadtverwaltung unter Beteiligung der Vertreter des Landes Baden-Württemberg die **Aufgabenstellung zum Wettbewerbsverfahren konkretisieren**. Dazu soll bis zum Jahresende eine **städtebauliche Machbarkeitsstudie** erstellt werden, die in Testentwürfen die Unterbringung der zu verlagernden Flächen und räumliche Möglichkeiten für belebende Erdgeschossnutzungen auslotet. Die Ergebnisse fließen danach in die Aufgabenstellung des Wettbewerbs ein.

**Unterschriften:**

**Martin Kurt**

**Verteiler:**

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



LUDWIGSBURG

# NOTIZEN