



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 016/18

Sachbearbeitung:

Boos, Angelika

Kurt, Martin

Lehmpfuhl, Frank

Ronneberger, Jens

Datum:

17.01.2018

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	30.01.2018	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	07.02.2018	ÖFFENTLICH

Betreff: Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg (ZIEL)

Erneuter Grundsatzbeschluss Parkierung

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

- Bezug:**
- Vorlage Nr. 493/17 Wettbewerb Zentrale Innenstadtentwicklung (ZIEL)
Haushaltsantrag der CDU-Fraktion
 - Vorlage Nr. 366/17 Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg (ZIEL)
Weiteres Vorgehen Wettbewerbsverfahren und Staatsarchiv
 - Vorlage Nr. 211/17 Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg (ZIEL)
Machbarkeitsstudie Nachnutzungsmöglichkeiten für die Bestandsgebäude
Staatsarchiv / Machbarkeitsstudie Neuverortung Staatsarchiv
 - Vorlage Nr. 137/17 Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg (ZIEL)
Beauftragung der Wettbewerbsbetreuung
 - Vorlage Nr. 002/17 Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg (ZIEL)
Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet ZIEL / Satzungsbeschluss
 - Vorlage Nr. 425/16 Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg (ZIEL)
Grundsatzbeschluss Parkierung und Rahmenbedingungen zum
Wettbewerbsverfahren

Anlagen: Anlage 1: Lösungsvorschlag Parkierung

Beschlussvorschlag:

1. Das **Angebot der Kreissparkasse**, unter dem Regele Areal (Quartier Schulgasse – Gartenstraße - Schillerstraße - Schillerplatz) eine **öffentliche Tiefgarage zu errichten**, wird **unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen Angemessenheit angenommen**.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH mit der Kreissparkasse Ludwigsburg **Verhandlungen über ein Anmietungs- und Betriebsmodell** zu führen.

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der Kreissparkasse Verhandlungen aufzunehmen über die **Förderung der Freilegung der Grundstücke** und die **Herstellung der öffentlichen Stellplätze mit Städtebaufördermittel** aus dem Sanierungsprogramm „SSP ZIEL“. Dazu soll ein **Förderrahmen von bis zu 2,44 Mio. €** zur Verfügung gestellt werden. Der Investitionskostenzuschuss muss bei der späteren Anmietung auf die Miete angerechnet werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, aufbauend auf Ergebnissen einer Machbarkeitsstudie für eine öffentliche Tiefgarage unter dem Regele Areal die **Verkehrskonzeption anzupassen**. Grundlage ist das Luftbild mit Eintragung des Standorts einer öffentlichen Tiefgarage (**Anlage 1**).
5. Die **Auslobung des Wettbewerbsverfahrens ZIEL** wird entsprechend dem Antrag Vorl. Nr. 493/17 der CDU-Fraktion auf Grundlage der überarbeiteten Verkehrskonzeption weiter vorbereitet.
6. Der bisherige **Standort einer öffentlichen Tiefgarage** schwerpunktmäßig unter dem **Schillerplatz** als Ersatz für die wegfallenden Stellplätze auf dem Arsenalplatz **wird nicht weiterverfolgt**.

Sachverhalt/Begründung:

1. Ausgangslage

Mit dem **Auftaktbeschluss zum Projekt ZIEL (Vorlage Nr. 216/13)** am **02.07.2013** wurde die Grundlage geschaffen, die Neuordnung der sogenannten Innenstadtachse mit Schwerpunkt Schiller-/Arsenalplatz zur weiteren Stärkung der Innenstadt zu entwickeln.

Auf Basis zahlreicher städtebaulicher und verkehrlicher Untersuchungen, Beteiligungen und Workshops wurde ein Lösungsvorschlag mit den Schwerpunkten funktionaler Entwicklung der Stadträume, Parkierung und Verkehrsbeziehungen im Bereich Schiller- und Arsenalplatz erarbeitet. Im **Gemeinderat am 15.12.2016 (Vorlage Nr. 425/16)** wurden diese Rahmenbedingungen als Grundlage für die Auslobung des Wettbewerbsverfahrens ZIEL mehrheitlich beschlossen.

Zur weiteren Konkretisierung der Rahmenbedingungen hat der Ausschuss Bauen, Technik, Umwelt am **06.04.2017 (Vorlage Nr. 137/17)** die Beauftragung der **Wettbewerbsbetreuung** für einen städtebaulichen Wettbewerb beschlossen.

Innerhalb des Wettbewerbsgebietes ZIEL befindet sich auch das **Staatsarchiv**. Im ersten Halbjahr 2017 hat die Stadtverwaltung in zahlreichen Gesprächen mit den Vertretern des Landes eine Neuverortung des Staatsarchivs innerhalb von Ludwigsburg ausgelotet. Im Ergebnis hat man sich darauf verständigt, am bestehenden Standort des Staatsarchivs festzuhalten und diesen zukunftsorientiert gemeinsam weiterzuentwickeln. Dies wurde im Herbst 2017 vorangetrieben und mündete in ein gemeinsam mit dem Land beauftragtes **Planungsgutachten**, welches aktuell bearbeitet wird.

2. Aktuelle Situation Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld des Wettbewerbsgebietes ZIEL

Die **Kreissparkasse** plant, ihren Hauptstandort in Ludwigsburg zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Hierzu wurden in der Vergangenheit bereits mehrere Bauabschnitte im Bereich der Blumenstraße und der Gartenstraße angrenzend an den Schillerplatz umgesetzt. Die vorgesehene **Neukonzeption des Regele-Areals** bildet den Abschluss der Quartiersentwicklung.

Gleichzeitig bildet diese Neuordnung einen wichtigen Baustein, um die Innenstadt als wettbewerbsfähigen Standort weiter zu stützen.

Im Rahmen von verschiedenen **Machbarkeitsstudien** hat die **Kreissparkasse** unterschiedliche städtebauliche Ideen ausgelotet. Diese Ergebnisse wurden auch im Rahmen des **Gestaltungsbeirates** am **29.09.2017** diskutiert. In kontinuierlichen Gesprächen zwischen der Kreissparkasse und der Stadtverwaltung im Herbst 2017 wurden Optionen eines weiteren Entwicklungsprozesses diskutiert.

Es besteht Einigkeit über die Bedeutung des Quartiers im gesamtstädtischen Zusammenhang. Es ist vorgesehen, diese Entwicklung gemeinsam mit der Kreissparkasse und der Stadt zu konzipieren. Die **Kreissparkasse** hat sich dazu entschieden, eine **Planungskonkurrenz** für den Bereich des Regele Areals mit mehreren Büros durchzuführen, um ein möglichst breites Spektrum an Ideen zu erhalten, die eine hohe, der Barockstadt Ludwigsburg angemessene Qualität garantieren. Es ist vorgesehen, diese Mehrfachbeauftragung auf Basis der Grundsatzentscheidung umgehend zu starten. Ein **Ergebnis** der Mehrfachbeauftragung soll **vor der Sommerpause** den politischen Gremien präsentiert werden.

Darüber hinaus hat die Kreissparkasse geprüft, ob im Zusammenhang mit der Neubebauung des **Regele Areals** in den **Untergeschossen** eine **öffentliche Tiefgarage** untergebracht werden kann. Im Dezember 2017 hat die Kreissparkasse der Stadtverwaltung ein **Angebot unterbreitet**, eine **öffentliche Tiefgarage** mit bis zu 180 öffentlichen Stellplätzen in 2 **Untergeschossen** unter dem **Regele - Areal** zu errichten, welche von der Stadt gemeinsam mit den Stadtwerken angemietet und betrieben werden soll.

Innerhalb des Quartiers befinden sich **zwei Bestandsgebäude**, die gemäß der **Erhaltungssatzung** als **besonders erhaltenswert** bzw. als **strukturprägendes Gebäude** eingestuft sind. Diese Bausubstanz wird aus wirtschaftlichen Gründen und im Hinblick auf die Realisierung einer öffentlichen Tiefgarage **einem Neubau weichen müssen**.

Die Stadtverwaltung begrüßt diese Entwicklung in mehrerer Hinsicht. Mit dieser Option ist eine **Tiefgarage** unter dem **Schillerplatz** **nicht mehr erforderlich**. Die am Arsenalplatz wegfallenden Stellplätze können somit in unmittelbarer Nähe in einer **öffentlichen Parkieranlage** unter dem **Regele-Areal** ersetzt werden. Dies hat auch den großen Vorteil, dass aufwendige, mehrjährige und kostenintensive Bautätigkeiten im Bereich des Schillerplatzes nicht mehr erforderlich sind. In unmittelbarer Nähe zum Arsenalplatz kann die Tiefgarage errichtet werden, ohne die Verkehrsabläufe in der Innenstadt stärker zu beeinträchtigen. Darüber hinaus ergeben sich auch deutlich mehr **Gestaltungsspielräume für den Schillerplatz**.

Im Gegenzug hat die **Kreissparkasse** in der Zwischenzeit **Abstand** davon genommen, sich an einer potentiellen **Tiefgarage** unter dem **Schillerplatz** **finanziell zu beteiligen**. Hierzu hat die Stadt Ende Dezember 2017 ein **Schreiben** der **Kreissparkasse** erhalten.

Für eine öffentliche Tiefgarage unter dem Regele-Areal gibt es **diverse Optionen für Zu- und Abfahrten** sowohl für die öffentlichen Stellplätze als auch für die baurechtlich erforderlichen Stellplätze für die Neuplanung des Wohn- und Bürokomplexes. Um hier die **optimale Lösung** und eine **fachlich fundierte Entscheidungsgrundlage** zu erhalten, möchte die Stadt im nächsten Schritt diese Optionen vertieft untersuchen und das **Verkehrskonzept** der Innenstadt entsprechend **anpassen**.

Auf Grundlage einer **modifizierten Verkehrskonzeption** soll das eigentliche **Wettbewerbsverfahren ZIEL** weiter vorangebracht werden.

In Vorbereitung auf das Wettbewerbsverfahren **ZIEL** werden zudem aktuell parallel zu den Planungsüberlegungen der Kreissparkasse die **Entwicklungsmöglichkeiten** des **Staatsarchivs** am **bestehenden Standort (Vorlage Nr. 366/17)** untersucht. Hierzu arbeitet die Stadt sehr eng mit den Vertretern des Landes und einem gemeinsam beauftragten Architekturbüro zusammen, um für das Areal des Staatsarchivs die städtebaulich hochwertigsten Potentiale zu entwickeln. Diese **Ergebnisse**

liegen voraussichtlich **Mitte Februar** vor, und werden dann in Abstimmung mit dem Land den politischen Gremien in einem **Zwischenbericht** voraussichtlich im **März 2018** vorgestellt.

3. Stellungnahme Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH (SWLB)

Die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH (SWLB) hat die Entwicklung und das Angebot der Kreissparkasse, eine öffentliche Tiefgarage unter dem Regele-Areal zu errichten, als positives Signal wahrgenommen. Anhand der bis dato vorgestellten Planskizzen könnten sich die (SWLB) unter Voraussetzung einer Wirtschaftlichkeit, den Betrieb einer öffentlichen Tiefgarage unter dem Regele-Areal vorstellen.

Die Lage an der Schillerstraße, in weiterer Verlängerung zur Mathildenstraße, ist gut frequentiert und könnte die Rathausgarage von westlicher Seite her entlasten. Auch erfährt durch die oberirdische Bebauung das innerstädtische Quartier „Schillerviertel“ eine Aufwertung, so dass die benachbarte Parkierungsanlage Schillerviertel von einer höheren Auslastung profitieren kann.

4. Einsatz von Städtebaufördermitteln für die Freilegung des Grundstücks und die Herstellung öffentlicher Stellplätze in einer Tiefgarage durch den Vorhabenträger KSK

Grundsätzliches

Das Regele-Areal liegt komplett im am 22.02.2017 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „ZIEL“ (Rechtskraft 25.02.2017). Im April 2017 wurde das Sanierungsgebiet in das „SSP-Bund-Länder-Programm“ aufgenommen. Eine Ermittlung des sanierungsbedingten Bedarfs an öffentlichen Stellplätzen wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Von daher sind grundsätzlich Städtebaufördermittel einsetzbar. Die Städtebaufördermittel wären auch für eine Realisierung einer Tiefgarage unter dem Schillerplatz eingesetzt worden.

Grundsätzlich ist die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Stadt. Dazu gehört auch die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und damit die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in einer Tiefgarage.

Überlassung der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen einem Dritten auf Grund eines Vertrags

Die Stadt kann die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, also auch die Herstellung von öffentlichen Tiefgaragenstellplätzen, auf Grundlage eines öffentlich rechtlichen Vertrags ganz oder teilweise der Grundstückseigentümerin KSK überlassen.

Sollen dabei Städtebaufördermittel eingesetzt werden (bis zu einem Betrag von 13.000 €/ Stellplatz – Förderobergrenze-) sind folgende Richtlinien einzuhalten:

- die Tiefgaragenstellplätze müssen öffentlich sein, d.h. sie müssen tatsächlich von jedermann benutzt werden können
- die öffentliche Nutzungsmöglichkeit muss langfristig, möglichst durch dingliche Sicherung, gewährleistet werden

Unter Einhaltung der obig ausgeführten Voraussetzungen könnten bei der Erstellung einer öffentlichen Tiefgarage mit 180 Stellplätzen durch die KSK bis zu 2.340.000 € Städtebaufördermittel eingesetzt werden.

Einsatz von Städtebaufördermittel für die Gebäudeabbrüche Schillerstraße 4, einschließlich der drei Hintergebäude

Grundsätzlich sind Abbruch- und Abräumkosten zur Vorbereitung der öffentlichen Parkierungsanlage zu 100% zuwendungsfähig. In den Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet ZIEL wurde das Wohn- und Geschäftsgebäude Schillerstraße 4 sowie die rückwärtig anschließenden weiteren drei Betriebs- und Geschäftsgebäude als Gebäude mit erheblichen baulichen Mängeln eingestuft. Von daher können die Gebäudeabbrüche bezuschusst werden.

Allerdings sind im Sanierungsprogramm „SSP ZIEL“ max. 100.000 € für Gebäudeabbrüche vorgesehen, sodass eine Zuwendung auf diesen Betrag gedeckelt wird. Für die **Gebäudeabbrüche der Wohn- und Geschäftsgebäude Schillerstraße 6 und 8** können grundsätzlich **keine Zuschüsse** gewährt werden, da diese in der **Erhaltungssatzung** als besonders erhaltenswerte, bzw. strukturprägende Bausubstanz ausgewiesen sind.

Fazit

Die Herstellung einer öffentlichen Tiefgarage durch die KSK ist unter den genannten Voraussetzungen mit **bis zu 13.000 €/ Stellplatz zuwendungsfähig**. Bei 180 öffentlichen Stellplätzen könnten **bis zu 2.340.000 € Städtebaufördermittel** eingesetzt werden. Die hierzu notwendigen Abbrucharbeiten des Gebäudes Schillerstraße 4 und den drei Hintergebäuden sind zu 100% zuwendungsfähig; allerdings auf maximal 100.000 € im Sanierungsprogramm begrenzt, sodass die **Gesamtförderung max. bis zu 2.440.000 €** betragen könnte.

Im Rahmen der vorliegenden Grundsatzentscheidung soll die Verwaltung ermächtigt werden, mit der KSK Verhandlungen zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags zur Herstellung und Förderung der Tiefgarage sowie zur Förderung der Abbruchmaßnahmen zu führen. Zeitgleich sollte die Mittelbereitstellung in die Finanzplanung aufgenommen werden.

Der Investitionskostenzuschuss soll später in voller Höhe auf die Miete angerechnet werden.

5. Weiteres Vorgehen

Die **Verkehrskonzeption** soll möglichst im **Februar / März 2018 angepasst** werden. Die **Planungskonkurrenz** für den **Städtebau des Regele Areals** wird ebenfalls im **Februar 2018** starten.

Darüber hinaus werden auch die **Ergebnisse der Machbarkeitsstudie** für die **Weiterentwicklung des Staatsarchivs** am Standort im **Februar 2018** erwartet.

Auf Grundlage einer überarbeiteten Verkehrskonzeption und der städtebaulichen Machbarkeitsstudie des Staatsarchivs wird die **Auslobung für das Wettbewerbsverfahren weiterentwickelt**. Die Auslobung des Wettbewerbsverfahrens wird insbesondere im Hinblick auf die Liegenschaften des Landes sehr eng mit den Vertretern des Landes weiter konkretisiert.

Es ist vorgesehen, die **politischen Gremien** im **April und Mai 2018** dazu zu nutzen, die kontinuierliche Weiterentwicklung der Auslobung zu präsentieren. Die gemeinsam mit den politischen Vertretern erarbeiteten Ergebnisse der **Auslobung** können voraussichtlich im **Mai 2018** im **Gemeinderat** beschlossen werden. Auf Grundlage einer gemeinsam verabschiedeten Auslobung kann das eigentliche Wettbewerbsverfahren ausgeschrieben werden. Mit diesem Vorgehen wird dem **Antrag der CDU-Fraktion (Vorlage Nr. 493/17)** entsprochen, das Wettbewerbsverfahren ZIEL bis zum 30.06.2018 auszuschreiben.

Weitere, im Zusammenhang mit dem Projekt ZIEL vorliegende Anträge der politischen Fraktionen werden im **Rahmen der Auslobung** mit bearbeitet.

Unterschriften:

Martin Kurt

Albert Geiger

Finanzielle Auswirkungen?				
☐ Ja	☐ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		☐ Ja ☐ Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler:

DI, DII, DIII, 20, 23, 60, 61, 65, 67, R05, SWL



LUDWIGSBURG

NOTIZEN