



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Bürgerbüro Bauen

VORL.NR. 338/19

Sachbearbeitung:

Lehmpfuhl, Frank
Schwärzl, Tobias
Springer, Holger

Datum:

19.09.2019

| Beratungsfolge | Sitzungsdatum | Sitzungsart |
|--|---------------|-------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften | 10.10.2019 | ÖFFENTLICH |
| Gemeinderat | 16.10.2019 | ÖFFENTLICH |

Betreff: Städtebauliche Erneuerungsverfahren in Ludwigsburg

Bezug SEK: Masterplan 4 - Vitale Stadtteile Materplan 5 - Lebendige Innenstadt

Bezug: Stadtentwicklungskonzept

Anlagen: Anlage 1: Präsentation „Jahresbericht Stadterneuerung 2019/2020“
 Anlage 2: Satzung der Stadt Ludwigsburg über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ludwigsburg-Eglosheim“
 Anlage 2.1: Lageplan Sanierungsgebiet „Ludwigsburg-Eglosheim“
 Anlage 3: Satzung der Stadt Ludwigsburg über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Eglosheim II“
 Anlage 3.1: Lageplan Sanierungsgebiet „Eglosheim II“
 Anlage 4: Satzung der Stadt Ludwigsburg über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Grönerstraße/Fromann-Kaserne“
 Anlage 4.1: Lageplan Sanierungsgebiet „Grönerstraße/Fromann-Kaserne“
 Anlage 5: Satzung der Stadt Ludwigsburg über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Flakkaserne“
 Anlage 5.1: Lageplan Sanierungsgebiet „Flakkaserne“
 Anlage 6: Grünbühl-West: Entschädigungskatalog Mieterumsetzung ehemalige BImA-Gebäude

Beschlussvorschlag:

1. Die von der Verwaltung dargestellte Prioritätensetzung zum Zwecke der **Beantragung weiterer Städtebaufördermittel** für das Programmjahr 2020 wird wie folgt zustimmend zur Kenntnis genommen:

| Priorität | Stadterneuerungsprogramm | Geplanter Förderrahmen für den Antrag |
|-----------|---|---------------------------------------|
| 1 | Aufstockungsantrag im Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) „Untere Stadt“ | 4,075 Mio. Euro |

| | | |
|---|---|-----------------|
| 2 | Aufstockungsantrag im Bund-Länder-Programm Soziale Stadt (SSP) „ZIEL“ (Zentrale Innenstadt – Entwicklung Ludwigsburg) | 3,423 Mio. Euro |
| 3 | Aufstockungsantrag im Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) „Ortskern Neckarweihingen“ | 2,178 Mio. Euro |

2. Die Satzung der Stadt Ludwigsburg über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ludwigsburg-Eglosheim“ (Anlage 2) wird beschlossen.
3. Die Satzung der Stadt Ludwigsburg über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Eglosheim II“ (Anlage 3) wird beschlossen.
4. Die Satzung der Stadt Ludwigsburg über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Grönerstraße/Frommann-Kaserne“ (Anlage 4) wird beschlossen.
5. Die Satzung der Stadt Ludwigsburg über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Flakkaserne“ (Anlage 5) wird beschlossen.
6. Die Zahlung einer Prämie für die Unterzeichnung eines Aufhebungsvertrags für Mieterinnen und Mieter im Gebiet Grünbühl-West wird um ein Jahr bis 31.12.2020 verlängert.

Sachverhalt/Begründung:

zu 1.

Zur Stärkung und weiteren positiven Entwicklung der Stadtbezirke und Stadtteile engagiert sich die Stadt Ludwigsburg weiterhin mit verschiedenen Stadterneuerungsmaßnahmen. Vor dem Hintergrund einer (förderrechtlichen) Priorisierung stellt das Bürgerbüro Bauen für das Jahr 2020 drei Aufstockungsanträge für folgende Stadterneuerungsgebiete („Sanierungsgebiete“):

- Aufstockungsantrag für das Gebiet „Untere Stadt“, gefördert über das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP). Beantragte Aufstockung: 4,075 Mio. Euro Förderrahmen.
- Aufstockungsantrag für das Gebiet „ZIEL“ (Zentrale Innenstadt – Entwicklung Ludwigsburg) gefördert über das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (SSP). Beantragte Aufstockung: 3,423 Mio. Euro Förderrahmen.
- Aufstockungsantrag für das Gebiet „Ortskern Neckarweihingen“ gefördert über das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP). Beantragte Aufstockung: 2,178 Mio. Euro Förderrahmen.

Über die Anträge und deren Höhe entscheidet das Land im Frühjahr 2020. Die Maßnahmen in diesen und den weiteren, (noch) mit Fördermitteln ausgestatteten Programmgebieten – namentlich: ASP „Obweil“, SUW (Stadtumbau West) „Jägerhofkaserne“, SSP „Grünbühl-Sonnenberg-Karlshöhe“, ASP „Poppenweiler“ – werden selbstverständlich auch im laufenden Jahr umgesetzt.

Die Aufstockungsbedarfe in den drei Programmgebieten ergeben sich aus folgenden Gründen:

- **ASP „Untere Stadt“:** Nachdem in der Unteren Stadt der gesamte öffentliche Raum im Umfeld des Marstall aufgewertet bzw. umgestaltet wurde, die Brachflächen der ehemaligen

Orgelfabrik Walcker neuen Wohnnutzungen zugeführt wurden und zahlreiche stadtbildprägende, großteils denkmalgeschützte Bausubstanz generalsaniert wurde, kommt das Stadterneuerungsverfahren Untere Stadt in seine sehr bedeutsame Endphase. Als letzter großer Baustein kommt der Walcker-Park mit einer naturnahen Gestaltung des Freiraums in die Realisierung. Hierzu wurde im Juli 2019 der Baubeschluss gefasst (Vorlage 227/19). Die Aufwertung des Areals zwischen der Heilbronner Straße und der Unteren Kasernenstraße ist eines der wichtigsten Ziele des Sanierungsgebiets der Unteren Stadt und wurde deshalb schon bei den vorbereitenden Untersuchungen 2010 als Schwerpunktmaßnahme ausgewiesen. Der städtebaulich wichtigen und exponierten Lage vis-à-vis des Schlosses und der großen freiraumplanerischen Bedeutung wurde 2018 mit der Durchführung eines Realisierungswettbewerbs Rechnung getragen. In Umsetzung des herausragenden Wettbewerbsergebnisses des Büros Köber Landschaftsarchitektur Stuttgart soll ein wichtiger Beitrag zur Aufwertung des nördlichen Innenstadteingangs und der gesamten Unteren Stadt geleistet werden: Durch die Neuordnung kann eine attraktive Parkanlage mit hohem Freizeit- und Erholungswert entstehen, die gleichzeitig eine „grüne Lunge“ an der stark befahrenen B27 bildet. Trotz der gesteigerten Aufenthaltsqualität können die notwendigen zentrumsnahen Parkierungsflächen erhalten werden, indem sie in einem neuen begrünten, künstlerisch gestalteten Parkdeck untergebracht werden. Ein Vegetationsfenster im Innern des Parkierungsbauwerks und der Erhalt der prägenden Bäume entlang der Heilbronner Straße unterstützen das Sanierungsziel „Grün in der Stadt“. Der Walcker-Park ist ein wichtiger Baustein in den Bewerbungsbemühungen um eine Landesgartenschau. Sowohl für die Realisierung des Parks wie auch den Bau des Parkierungsbauwerks sollen erhebliche Städtebaufördermittel eingesetzt werden. Mit der Sanierung der östlichen Kronenstraße, der Aufwertung des Schmiedgässles können die letzten öffentliche Räume im Umfeld des Marstalls zum Abschluss gebracht werden. Des Weiteren befinden sich noch zwei wichtige Privatmaßnahmen im Erneuerungsgebiet in der Vorbereitung. Insgesamt bedingen diese öffentlichen und privaten Maßnahmen einen Aufstockungsbedarf von 4,075 Mio. Euro. Auf Grund der städtebaulichen Wichtigkeit der Maßnahmen, der fiskalischen Bedeutung und des absehbaren Ende des Bewilligungszeitraumes zum 30.04.2021 wurde das Stadterneuerungsprogramm auf Priorität 1 gesetzt.

- **SSP „ZIEL“ (Zentrale Innenstadt – Entwicklung Ludwigsburg):** Im Sanierungsgebiet ZIEL konnte in mehrerlei Hinsicht der Durchbruch erreicht werden: Politisch konnte man sich weitestgehend auf die Rahmenkriterien einigen, sodass im Dezember 2018 die Auslobung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Realisierungs- und Ideenwettbewerbs beschlossen werden konnte (Vorlage 502/18). Dieser befindet sich inmitten der Durchführung. Ein Glücksfall ist das Entgegenkommen der Kreissparkasse, unter dem geplanten Neubau auf dem Regele-Areal eine öffentliche Tiefgarage mit rund 150 Stellplätzen unter Inanspruchnahme von Städtebaufördermittel zu errichten. Mitte Mai 2019 konnte der Beschluss zur Realisierung des Fahrradparkhauses im Schillerviertel gefasst werden (Vorlage 112/19) sodass auch der östliche Bahnhofsbereich zur Kerninnenstadt hin mit attraktiven Radabstellplätzen versorgt werden kann. Weiterhin soll die Alleenstraße neu geordnet und aufgewertet werden und die letzten Vorbereitungsarbeiten (Entmietung Markthallen) zum Zentralen Omnibusbahnhof durchgeführt werden. Schlussendlich stehen wichtige Entwicklungsmaßnahmen auf dem Franck-Areal an, die durch die Schließung des Nestlé-Werks große Chancen bieten und ebenfalls durch Städtebaufördermittel des Sanierungsverfahrens ZIEL unterstützt werden sollen. All diese Maßnahmen bedingen eine weitere Förderrahmenerhöhung von 3,423 Mio. Euro, die zur Aufstockung für das Programmjahr 2020 beantragt wird, wegen des aber noch länger währenden Bewilligungszeitraums bis zum 30.04.2026 mit der Priorität 2 versehen wird.
- **ASP „Ortskern Neckarweihingen“:** Nach der Umsetzung verschiedener Maßnahmen wie der Umgestaltung der Ortsmitte, der Ansiedelung eines Pflegeheims oder dem Bau des Kinder- und Familienzentrums, sowie der zahlreich durchgeführten privaten Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen, stellt die Modernisierung des ortsbildprägenden Rathauses gemeinsam mit der Entwicklung des Gebäudeensembles Hauptstraße 41/43 den letzten

wichtigen Schlüsselbaustein in der ansonsten weitestgehend abgeschlossenen Ortskernsanierung dar. Auf Grundlage des gefassten Planungsbeschlusses (Vorlage 077/18) und des Beschlusses zur Vergabe von Planungsleistungen (Vorlage 058/19) soll mit der Sanierung des Rathauses ein neues Stadtteilzentrum entstehen, welches als Bildungs-Begegnungs- und Kommunikationsort für den Stadtteil sowie im Speziellen als Frequenzbringer für die Ortsmitte und den Rathausplatz fungiert. Für dieses Vorhaben konnten mit Bewilligungsbescheid vom 28.03.2019 bereits 2,0 Mio. Euro Förderrahmen (davon 60 % Finanzhilfe 1,2 Mio. Euro) akquiriert werden. Gleichzeitig konnte der Bewilligungszeitraum des städtebaulichen Erneuerungsverfahrens „Ortskern Neckarweihingen“ zur Umsetzung der Maßnahme bis zum 30.04.2022 verlängert werden. Vor allem zur Finanzierung der Rathaussanierung soll für das Programmjahr 2020 ein weiterer Aufstockungsantrag in Höhe von 2,178 Mio. Euro gestellt werden. Damit könnte sich die Finanzhilfe für die Umsetzung der Rathausmodernisierung auf bis zu 2,43 Mio. Euro erhöhen.

zu 2 - 5.

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahre 2007 ist laut § 142 Abs. 3 BauGB ein Beschluss über die Befristung der städtebaulichen Sanierung zu treffen. Die Frist soll **15 Jahre nicht überschreiten**. Diese Regelung gilt auch für Sanierungsgebiete, welche vor der Novellierung des BauGB am 1.1.2007 förmlich festgelegt wurden. Für Gemeinden besteht demnach die Rechtspflicht, die betroffenen Satzungen bis spätestens 31.12.2021 aufzuheben.

In Ludwigsburg sind die in den Beschlussvorschlägen 2 – 5 genannten Sanierungsgebiete von der Regelung betroffen. Die Programmgebiete LSP (Landessanierungsprogramm) „Ludwigsburg-Eglosheim I“, SSP (Soziale Stadt Programm) „Eglosheim II“ und LSP „Grönerstraße/Fromann-Kaserne“ sind wie in der folgenden Tabelle ersichtlich vollständig abgerechnet – daraufhin wurden die entsprechenden Finanzmittel zum Zuschuss erklärt. Für das Programmgebiet SEP „Flakkaserne“ konnten aufgrund der Rentierlichkeit der Sanierungsmaßnahme keine Städtebaufördermittel in Anspruch genommen werden.

| Programmgebiet | Satzungsbeschluss | Dauer | Abrechnungsbescheid vom | Abgerechneter Förderrahmen | Zum Zuschuss erklärte Finanzmittel |
|--------------------------------------|---|-----------------|-------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| LSP „Ludwigsburg-Eglosheim“ | 09.01.1999 | 20 Jahre | 29.03.2007 | 1,066 Mio. Euro | 0,640 Mio. Euro |
| SSP „Eglosheim II“ | 14.04.2001 | 18 Jahre | 16.01.2012 | 6,744 Mio. Euro | 4,046 Mio. Euro |
| LSP „Grönerstraße / Fromann-Kaserne“ | 14.10.1999 <small>(Erweiterung: 20.10.2007 Verringerung: 25.02.2017)</small> | 20 Jahre | 12.09.2013 | 7,693 Mio. Euro | 4,615 Mio. Euro |
| SEP „Flakkaserne“ | 03.11.2004 | 15 Jahre | - | 0 | 0 |

Alle Angaben in Tausend Euro

Auch nach der Abrechnung der Programmgebiete besteht bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden die Möglichkeit, eine indirekte Förderung über eine erhöhte steuerliche Abschreibung nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) in Anspruch zu nehmen. Um dieses Förderangebot aufrecht zu erhalten, wurden die Satzungen bereits abgerechneter Sanierungsgebiete bisher nicht aufgehoben.

Die Erfahrungen der letzten 12 Jahre zeigen jedoch deutlich, dass die indirekten Fördermöglichkeiten durch steuerliche Begünstigungen im Vergleich zu den direkten Förderungen keinerlei praktische Relevanz besitzen. In den oben genannten Sanierungsgebieten kamen in diesem Zeitraum lediglich zwei Modernisierungsverträge nach §7h EStG zustande.

Dem gegenüber steht ein hoher Verwaltungsaufwand bei der Sanierungsbehörde der Stadt Ludwigsburg und dem Grundbuchamt des Amtsgerichts Waiblingen. Dies ergibt sich daraus, dass Städtebauliche Erneuerungsverfahren in Ludwigsburg

in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten alle notariellen Rechtsgeschäfte (z.B. Kaufverträge, Grundbucheinträge) einer Genehmigung nach §§ 144, 145 Baugesetzbuch (BauGB) bedürfen. Die Sanierungsbehörde hat die eingehenden notariellen Verträge zu prüfen und die entsprechenden Genehmigungen zu erteilen. Darüber hinaus bedeutet die notarielle Abwicklung des Genehmigungsverfahrens eine Belastung für die betroffenen Eigentümer in den Sanierungsgebieten.

Die Aufhebung der Satzungen wird öffentlich in der Ludwigsburger Kreiszeitung bekannt gemacht, das Grundbuchamt wird zur Löschung der in den Grundbüchern eingetragenen Sanierungsvermerke aufgefordert. Insofern wird aufgrund der herrschenden Rechtslage und zur personellen Entlastung der Sanierungsstelle die Aufhebung der oben genannten Sanierungssatzungen dringend empfohlen.

zu 6.

Mit der Vorlage 035/17 wurden finanzielle Unterstützungen für Umzüge der Mieterinnen und Mieter im Gebiet Grünbühl-West beschlossen, die über Mittel des Städtebauförderprogramms „SSP Grünbühl-Sonnenberg-Karlshöhe“ zu 60% zurückerstattet werden. Neben der auf der Wohnungsgröße basierenden finanziellen Unterstützung wurde eine Prämie für eine zügige Unterzeichnung des Aufhebungsvertrags vereinbart. Diese Prämie gilt immer bis Jahresende und soll um ein weiteres Jahr bis 31.12.2020 verlängert werden (vgl. Vorlagen 063/18, 305/18). Durch die Bereitstellung dieser Mittel unterstützt die Verwaltung die Umzugsbereitschaft der Bewohnerinnen und Bewohner. Bislang wurden ca. 190.000 Euro (städtischer Anteil: 76.000 Euro) an die Mieterinnen und Mieter ausbezahlt. Der Bewilligungszeitraum für das Sanierungsverfahren Grünbühl-Sonnenberg-Karlshöhe endet derzeit am 30.04.2022.

Allgemein:

Erfreulicherweise wurden im Programmjahr 2019 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungswesen Baden-Württemberg insgesamt 3,223 Mio. Euro an Finanzmitteln für die Stadt Ludwigsburg zur Umsetzung von Maßnahmen der Stadterneuerung bewilligt. Davon entfielen 1,2 Mio. Euro auf das Stadterneuerungsverfahren „Zentrale Innenstadtentwicklung“ und 523.000 Euro auf das Einzelprojekt „Zentraler Jugendtreff“ im ehemaligen Saunabereich des Stadtbads. Auch die Stadtteile profitierten wesentlich von der großzügigen Zuteilung, so konnten 1,2 Mio. Euro für die Stadterneuerungsmaßnahme „Ortskern Neckarweihingen“ zur Modernisierung des Rathauses und 300.000 Euro für weitere private Modernisierungsmaßnahmen im „Ortskern Poppenweiler“ akquiriert werden. Die Bewilligungen entsprechen einem zusätzlichen Förderrahmen von 5,372 Mio. Euro.

Dies unterstreicht gleichwohl, dass die Stadterneuerung in allen Gebieten ein überaus wichtiges Instrument darstellt, um gezielt und wirksam die Ziele einer nachhaltigen Stadt- und Stadtteilentwicklung zu erreichen. Die positive Wirkung dieser Maßnahmen geht dabei oftmals über das förmlich festgelegte Gebiet hinaus. Mit der Teilfinanzierung durch die Städtebaufördermittel wurde der Haushalt auch im vergangenen Jahr spürbar entlastet. Weiterhin wird deutlich, dass Stadterneuerungsverfahren als Treiber und Impulsgeber fungieren, um städtebaulich relevante (Groß-)Projekte zur nötigen Umsetzungsreife zu verhelfen.

Mit den in der jüngeren Vergangenheit sehr großzügigen Zuteilungen durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungswesen Baden-Württemberg geht jedoch gleichermaßen die Verpflichtung einher, Fördermittel zügig abzurufen und damit korrespondierende Schlüsselprojekte wie die Entwicklung der Jägerhofkaserne, den Bau der Mehrzweckhalle Obweil, oder die Modernisierung des Rathaus Neckarweihingen zeitnah umzusetzen.

Ausblick:

Weitere Erläuterungen und detaillierte Informationen zu den laufenden Maßnahmen in den Programmgebieten sowie zu den bevorstehenden Schwerpunkten sind in der Anlage 1 „Jahresbericht Stadterneuerung 2019/2020“ beigefügt.

Unterschriften:

Albert Geiger

Frank Lehmpfuhl

| | | | | |
|-----------------------------------|--|--|-----------|---------|
| Finanzielle Auswirkungen? | | | | |
| <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nein | Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: | | EUR |
| Ebene: Haushaltsplan | | | | |
| Teilhaushalt | | Produktgruppe | | |
| ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart | | | | |
| FinHH: Ein-/Auszahlungsart | | | | |
| Investitionsmaßnahmen | | | | |
| Deckung | | <input type="checkbox"/> Ja | | |
| | | <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch | | |
| Ebene: Kontierung (intern) | | | | |
| Konsumtiv | | | Investiv | |
| Kostenstelle | Kostenart | Auftrag | Sachkonto | Auftrag |
| | | | | |

Verteiler:

DI, DII, DIII, DIV, 17, 20, 23, 48, 61, 65, 67, WBL GmbH



LUDWIGSBURG

NOTIZEN