



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Bürgerbüro Bauen

VORL.NR. 291/20

Sachbearbeitung:

Lehmpfuhl, Frank,
Renner, Tanja
Hufnagl, Sophie
Blümle, Saskia

Datum:

26.08.2020

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Gemeinderat	30.09.2020	ÖFFENTLICH

Betreff: Städtebauliche Erneuerungsverfahren in Ludwigsburg
Bezug SEK: Masterplan 4 (Vitale Stadtteile)/SZ7/OZ1 + Masterplan 5 (Offensive Innenstadt)/SZ2/OZ2,3,4 ; SZ6/OZ1

Bezug: Stadtentwicklungskonzept

Vorlage 071 / 18 - Satzung Sanierungsgebiet "Jägerhofkaserne" ;
Vorlage 514/19 - Förderung von Abbruchmaßnahmen im Sanierungsgebiet "SUW Jägerhofkaserne"
Vorlage 230/20 - Erhöhung Förderung von Abbruchmaßnahmen im Sanierungsgebiet "SZP Jägerhofkaserne"

Vorlage Nr. 240/16 – Rahmenplan Grünbühl-West
Vorlage Nr. 035/17 – Entschädigungskatalog Mieterumsetzung
Vorlage Nr. 063/18 – Förderung von Abbruchmaßnahmen Grünbühl-West

Anlagen: Anlage 1: Präsentation „Jahresbericht Stadterneuerung 2020/2021“

Beschlussvorschlag:

1. Die von der Verwaltung dargestellte Prioritätensetzung zum Zwecke der **Beantragung weiterer Städtebaufördermittel** für das Programmjahr 2021 wird wie folgt zustimmend zur Kenntnis genommen:

Priorität	Stadterneuerungsprogramm	Geplanter Förderrahmen für den Antrag
1	Aufstockungsantrag im Bund-Länder-Programm Sozialer Zusammenhalt (SZP) „Jägerhofkaserne“	2,99 Mio. Euro
2	Aufstockungsantrag im Bund-Länder-Programm Soziale Stadt (SSP) „Grünbühl/Sonnenberg/ Karlshöhe“	3,077 Mio. Euro
3	Neuantrag im kurzfristig aufgelegten „Investitionspakt Sportstätten (IVS)“ für die	3,3 Mio. Euro

2. Im Rahmen des Stadterneuerungsverfahrens Grünbühl/ Sonnenberg/Karlshöhe wird die Verwaltung ermächtigt, zur Förderung der notwendigen Abbrüche der ehemaligen BimA-Gebäude im Bereich Weichselstraße/Warthestraße im Neubaugebiet Grünbühl-West einen Ordnungsmaßnahmenvertrag mit der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH, Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg abzuschließen. Dafür dürfen Mittel aus dem Bund-Länder-Sanierungsprogramm Soziale Stadt bis zu maximal 400.000 € eingesetzt werden.
3. Die von der Verwaltung angestrebte Verlängerung des Bewilligungszeitraums im Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren (LZP)“ für das Sanierungsgebiet „Untere Stadt“ wird vom Gemeinderat mitgetragen.

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 2021 zwei Aufstockungsanträge und einen Neuantrag für folgende Stadterneuerungsgebiete („Sanierungsgebiete“):

- Aufstockungsantrag für das Gebiet „Jägerhofkaserne“, gefördert über das Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt“ (SZP). Beantragte Aufstockung: 2,99 Mio. Euro Förderrahmen.
- Aufstockungsantrag für das Gebiet „Grünbühl/ Sonnenberg/ Karlshöhe“ gefördert über das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (SSP). Beantragte Aufstockung: 3,077 Mio. Euro Förderrahmen.
- Neuantrag im Rahmen des neu aufgelegten Städtebauförderprogramms „Investitionspakt Sportstätten (IVS)“ für das Gebiet „Oßweil“. Beantragter Förderrahmen: 3,3 Mio. Euro.

Über die Anträge und deren Höhe entscheidet das Land im Frühjahr 2021, für den Investitionspakt Sportstättenbau soll eine Verkündung noch in diesem Jahr erfolgen. Die Maßnahmen in den o. g. und den weiteren, (noch) mit Fördermitteln ausgestatteten Programmgebieten – namentlich: LZP (Lebendige Zentren Programm) „Untere Stadt“, WEP (Wachstum und nachhaltige Erneuerung Programm) „ZIEL“, Investitionspakt SIQ (Soziale Integration im Quartier) „Zentraler Jugendtreff“, ASP (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren-Programm) „Oßweil“, ASP „Poppenweiler“ sowie ASP „Neckarweihingen“ – werden selbstverständlich auch im laufenden Jahr umgesetzt.

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

- **SZP „Jägerhofkaserne“:**

Die Schaffung von Wohnraum durch die Umnutzung der letzten verbleibenden Kaserne in Ludwigsburg stellt aktuell ein Stadtentwicklungsziel von hoher Bedeutung dar. Hierbei wird insbesondere Wohnraum mit einem hohen Anteil an bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen geschaffen.

Mit der Realisierung der Planung für die Jägerhofkaserne wird ab 2023 ein vitales Quartier mit Wohnen, Dienstleistungen, einem Bäckerei-Café (Nahversorgung und Gastronomie) und Gemeinbedarf (Kindertageseinrichtung) umgesetzt und ein nachhaltiger Beitrag für die Stadtentwicklung in der Oststadt geleistet.

Die Jägerhofkaserne wurde 2018 in das Sanierungsprogramm "Stadtumbau West" (SUW) aufgenommen. Im Jahr 2019 wurde die Jägerhofkaserne in das Sanierungsprogramm "Sozialer Zusammenhalt" (SZP) überführt.

Der im Aufnahmejahr 2018 bewilligte Förderrahmen in Höhe von 1.833.333,00 Euro wird noch dieses Jahr auf Grund der Abrechnung der Abbruchmaßnahmen nahezu komplett abgerufen. Die Abbruchmaßnahmen umfassen die Baufeldfreimachung im Innenbereich (Abbruch Kamin, Heizwerk, Tankstelle, Rückbau Öltanks, etc.) sowie die erforderlichen Abbrucharbeiten am BA 2-4. Die aufwendige Versetzung und Zwischenlagerung der alten, erhaltenswerten Platanen ist ebenfalls abgeschlossen.

Nach Abschluss der Vorbereitungen sind im Jahr 2021 der Baubeginn für die Kita sowie der Umbau und die Modernisierung der Bestandsgebäude in der Hindenburgstraße und Jägerhofallee zu Wohn- und Gewerbebauten geplant. Dies sind zwei wesentliche Hauptmaßnahmen für das nachhaltige Nutzungskonzept des Wettbewerbs von 2017.

Bis 2023 sollen auf dem Areal 161 Wohnungen entstehen, davon 70 Sozialwohnungen, die die WBL behalten möchte. Durch die Konkretisierung der Planung können sogar 10 Wohnungen mehr hergestellt werden, als bisher vorgesehen.

Für die städtische Entwicklung und die Realisierung der rund 160 neuen Wohnungen im Gebiet ist mit dem Abbruch der Gebäude und des Innenhofes nun der Start für die gesamte Entwicklung gefallen. Die Zeitplanung sieht nach dem Bau der Tiefgarage den Baubeginn für die Kita sowie die Modernisierung der Wohn- und Gewerbebauten für das Jahr 2021 vor. Die Gebäude sollen im Jahr 2023 bezugsfertig sein.

Der Neubau von sechs Punkthäusern und gemeinsamer TG im Innenbereich (BA 1) erfolgt ohne Städtebauförderung bereits ab Herbst 2020. Im Innenhof ist u.a. ein Bäckerei-Café vorgesehen um die Nahversorgung zu sichern und den Innenhof zu beleben. Für die Tiefgarage soll ein digitales Parkierungskonzept zur optimalen Stellplatznutzung eingerichtet werden. Des Weiteren sind vier Carsharing-Stellplätze mit Aufladestation auf dem Areal vorgesehen. Ein öffentlicher Weg ergänzt die wichtige Fußgänger-Wegachse zwischen Königsallee über das Finanzamt hin zur Jägerhofallee.

Die Städtebauförderung trägt maßgeblich dazu bei, dass die WBL die Herausforderungen - die der Umbau der letzten Kaserne der Stadt hin zu einem nachhaltigen Quartier mit sich bringt - bewältigen kann. Diese Maßnahme ist aus Sicht der Stadt, vor dem Hintergrund der Ziele des SEK und der Stadtteilentwicklung der Oststadt ausdrücklich erwünscht.

Zur Unterstützung des komplexen und kostenintensiven Vorhabens stellt die Stadt Ludwigsburg für das Jahr 2021 einen Aufstockungsantrag. Die Umnutzung zur Kita und Modernisierungsmaßnahmen sind förderfähig und sollen mit Hilfe von Städtebaufördermitteln bezuschusst werden. Hierzu muss vor Beauftragung und Baubeginn jeweils ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen werden. Damit die Mittel für die Bezuschussung der Maßnahmen zur Verfügung stehen, ist der Aufstockungsantrag für das Jahr 2021 dringend notwendig und prioritär.

▪ **SSP „Grünbühl/Sonnenberg/Karlshöhe“:**

Mehrere Jahre lag der Schwerpunkt der Wohnbebauung im Sanierungsgebiet im Sonnenberg, wo 2019 noch Mehrfamilienhäuser der WBL an der Caerphillystraße im Bereich errichtet wurden. Derzeit wird die letzte verbleibende Fläche in Sonnenberg-Südwest mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Nach Abschluss dieser umfassenden Neuordnung

verlagert sich der Maßnahmenswerpunkt nach Grünbühl-West, wo moderner, nachhaltiger Wohnraum geschaffen wird. Die WBL wird in den nächsten Jahren insgesamt 420 neue Wohneinheiten auf dem ehemaligen BImA-Areal schaffen. Im vergangenen Jahr wurden im ersten „Bauabschnitt E“ im Bereich der Neißestraße die ersten BImA-Gebäude abgebrochen und aktuell entstehen dort 107 neue Wohneinheiten. Nach Baufortschritt müssen in Grünbühl-West abschnittsweise weitere Gebäude abgebrochen werden um das Gebiet für die Wohnbebauung vorzubereiten (siehe Beschlussvorschlag Nr. 2). Hier werden u.a. auch öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen. Daher fallen in den nächsten Jahren weitere Kosten für Abbrucharbeiten an, die durch Städtebaufördermittel unterstützt werden könnten. Zudem kann der Neubau der 6-gruppigen Kindertageseinrichtung an der Pregelstraße, der im Juni begonnen wurde, mit dem aktuellen Förderrahmen nicht in vollem Umfang unterstützt werden. Für beide Vorhaben ist eine Aufstockung der Fördermittel notwendig.

Ein weiterer wichtiger Baustein im Sanierungsgebiet ist die Neuordnung der Kleingärten in Grünbühl-West (ehemaliges Grabeland). Diese soll für die Nutzer und die Öffentlichkeit aufgewertet werden und mit einer Durchwegung eine Anbindung an die im Süden gelegenen Grün- und Spielflächen gewährleistet werden. Nach dem Entwurfs- und Baubeschluss im MTU am 18.06.20 werden die Arbeiten in Kürze ausgeschrieben und anschließend ausgeführt. Die Maßnahme wird im kommenden Jahr abgeschlossen.

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 31.12.2021 verlängert werden (vgl. Vorlagen 063/18, 305/18, 338/19). Durch die Bereitstellung dieser Mittel unterstützt die Verwaltung die Umzugsbereitschaft der Bewohnerinnen und Bewohner. Bislang wurden ca. 240.000 Euro (städtischer Anteil: 96.000 Euro) an die Mieterinnen und Mieter ausbezahlt. Auch diese Zuschüsse stehen unter Vorbehalt der Bewilligung des Aufstockungsantrags.

Der aktuelle Förderrahmen wird nach Auszahlung von Zuschüssen für laufende Maßnahmen im Sanierungsgebiet Ende 2020 ausgeschöpft sein. Um die Realisierung aller oben genannten Schlüsselmaßnahmen weiterhin durch Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln unterstützen zu können, muss ein Aufstockungsantrag für 2021 gestellt werden. Insgesamt bedingen diese öffentlichen und privaten Maßnahmen einen Aufstockungsbedarf von 3,077 Mio. Euro.

Der Bewilligungszeitraum für das Sanierungsverfahren Grünbühl-Sonnenberg-Karlshöhe endet derzeit am 30.04.2022. Eine Verlängerung bzw. Überführung in ein weiteres Städtebauförderprogramm wird wegen der langfristig konzipierten Wohnraumentwicklung im Bereich Grünbühl angestrebt.

- **ASP „Oßweil“:**

Durch die kurzfristige Ausschreibung des im Rahmen der Coronakrise erstmalig aufgelegten Städtebauförderprogramms „Investitionspakt Sportstätten (IVS)“ Ende Juli 2020 ergibt sich für die im ASP-Programm vorgesehene Maßnahme „Erneuerung der Mehrzweckhalle Oßweil“ die Chance, das Vorhaben mit einer höheren Zuwendung zu realisieren.

Voraussetzung ist, dass die Sportstätte in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet liegt, sich im Eigentum der Kommune befindet und ein sogenannter städtebaulicher Missstand vorliegt. Diese Förderkriterien sind bei der Mehrzweckhalle Oßweil erfüllt.

Aus diesem Grund wurde umgehend ein Neuantrag gestellt, da die Antragsfrist bereits zum 01.10.2020 ausläuft.

Im Rahmen des Sanierungsgebiets „Obweil“ im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren stellt der Neubau der Mehrzweckhalle einen Schlüsselbaustein zum Erreichen der Sanierungsziele in Obweil dar. Durch den Neubau dieser Halle können viele städtebauliche Missstände auf dem umliegenden Schul-, Kultur- und Sportareal beseitigt werden. Im Kontext dieser Zielsetzung soll der Neuantrag auf die Aufnahme in das passende Förderprogramm Investitionspakt „Sportstätten“ (IVS) zum nötigen Durchschlag bei der Umsetzung dieser Schlüsselmaßnahme verhelfen.

Das Ende des Bewilligungszeitraums ist auf den 30.04.2024 festgelegt, was eine enge Zeitschiene des Projekts zur Folge hat. Die zeitliche Realisierbarkeit wurde von den zuständigen Fachbereichen bestätigt.

Die zuwendungsfähigen Kosten belaufen sich beim Neubau der Sportstätte auf 30 % der Gesamtbaukosten. 90 % dieser Kosten werden von Bund- bzw. Land getragen. Hieraus ergibt sich eine Nettoförderung für den Neubau der Mehrzweckhalle Obweil von 27 %. Durch den Investitionspakt „Sportstätten“ (IVS) besteht somit die Chance, die Zuwendungen für den Neubau der Mehrzweckhalle nahezu zu verdreifachen - die Nettoförderung durch das Sanierungsgebiet ASP Obweil liegt bei rund 11 %.

Geht man von maximal 11 Mio. Euro Baukosten für den Neubau der Mehrzweckhalle Obweil aus, so ergibt sich ein Förderrahmen von 3,3 Mio. Euro. Die Finanzhilfe aus Bundes- und Landesmitteln beläuft sich auf maximal 2,97 Mio. Euro.

Die Entscheidung über die Aufnahme in das Programm soll im Herbst 2020 fallen.

zu 2.

Aktuell steht mit der Neuordnung des Gebiets „Grünbühl-West“ eine nächste große Schlüsselmaßnahme im Stadtteil Grünbühl-Sonnenberg an. Mit der Vorlage 063/18 wurde die Förderung der Gebäudeabbrüche im ersten „Bauabschnitt E“ (Neißestraße) gefördert. Derzeit laufen in diesem Bereich die Erdarbeiten für die 107 geplanten Wohneinheiten sowie die Kindertageseinrichtung an der Pregelstraße. Um die Ziele des Sanierungsprogramms „Soziale Stadt Grünbühl/Sonnenberg/Karlshöhe“ mit neuem und bedarfsgerechtem Wohnraum zu erreichen, ist es notwendig, noch weitere Flächen für die Wohnlandbebauung vorzubereiten. In diesem Zuge sollen die Gebäude Weichselstraße 3, 5, 7, 9 und Warthestraße 2, 4, 6, 8, 10 im nächsten „Bauabschnitt A“ abgebrochen werden. Damit kann die schrittweise Realisierung des neuen Wohnquartiers Grünbühl.living mit einer Mischung aus Eigentums- und Mietwohnungen sowie Betreutem Wohnen fortgesetzt werden.

Sämtliche Abbruchmaßnahmen sind gemäß der Städtebauförderrichtlinien zu 100% förderfähig. Hinzu kommen weitere förderfähige Aufwendungen wie beispielsweise Sicherheits- und Gesundheitskoordination. Die Stadt unterstützt bei diesen Aufwendungen gemäß Städtebauförderrichtlinien, jedoch begrenzt auf 400.000 Euro. 60 Prozent dieser Summe (240.000 Euro) werden aus Mitteln des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ zurückerstattet und fließen dem städtischen Haushalt zu. Auf städtischer Seite verbleibt ein Eigenanteil in Höhe von 160.000,00 Euro (40 Prozent). Nach Beschlussfassung werden Stadt und WBL den entsprechenden Ordnungsmaßnahmenvertrag abschließen. Der o. g. Zuschuss aus Städtebaufördermitteln steht jedoch unter Vorbehalt der Bewilligung eines Aufstockungsantrages für Städtebaufördermittel im Kalenderjahr 2021 (siehe 1.), da der Förderrahmen 2020 nach Auszahlung von Fördermitteln für weitere Maßnahmen und Projekte ausgeschöpft sein wird.

zu 3.

Der Bewilligungszeitraum für die in das Lebendige Zentren Förderprogramm (LZP) übergeführte Maßnahme „Untere Stadt“ endet zum 30.04.2021. Bis dahin war auch die bauliche Umsetzung des Walckerparks durch die Stadt und des begrüneten, künstlerisch gestalteten Parkdecks durch die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim vorgesehen. Auf Grund der historischen Funde im Bereich Walcker sind Sondierungs-/ Dokumentations- und ggf. Sicherungsarbeiten notwendig, die zu erheblichen Verzögerungen (zzgl. zu den ohnehin Corona-bedingten Erschwernissen) der Baumaßnahmen führen. Aus diesen Gründen wird eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums um ein Jahr angestrebt.

Allgemein:

Erfreulicherweise wurden für das Programmjahr 2020 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungswesen Baden-Württemberg weitere insgesamt 2,8 Mio. Euro an Finanzmitteln (4,67 Mio. € Förderrahmen) für die Stadt Ludwigsburg zur Umsetzung von Maßnahmen der Stadterneuerung bewilligt. Davon entfielen 1,8 Mio. € für das Stadterneuerungsverfahren „Untere Stadt“ mit der gewichtigen Maßnahme Walckerpark und 1,0 Mio. Euro auf das Stadterneuerungsverfahren „Zentrale Innenstadtentwicklung“. Die Stadterneuerungsverfahren in den Stadtteilen sind, bis auf die Jägerhofkaserne und Grünbühl/Sonnenberg/Karlshöhe, aktuell noch ausreichend mit Städtebaufördermitteln versorgt. Der Neuantrag für Oßweil ergänzt die bereits vorhandenen Städtebaufördermittel.

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 Oßweil, oder die Wohnbauentwicklung in Grünbühl/ Sonnenberg/ Karlshöhe 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 2020/2021“ 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:

D I, D II, D III, D IV, FB 17, 20, 23, 48, 55, 61, 65, 67, WBL GmbH, Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH



LUDWIGSBURG

NOTIZEN