



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

Projektgruppe ZIEL
FB Stadtplanung und Vermessung
FB Tiefbau und Grünflächen

Sachbearbeitung:

Straß, Jürgen
Boos, Angelika
Steinert, Frank

Datum:

08.11.2022

VORL.NR. 257/22

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

Sitzungsart

Bauausschuss
Gemeinderat

01.12.2022
07.12.2022

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Zentrale Innenstadt-Entwicklung Ludwigsburg (ZIEL)
Entwurfs- und Baubeschluss Gestaltung Arsenalplatz
Kenntnisnahme Vorentwurfsplanung Schillerplatz

Bezug SEK:

HF05 (Lebendige Innenstadt) / SZ 02 / OZ 02 I HF 07 (Grün in der Stadt) I HF 08 (Mobilität)

Bezug:

Vorl. Nr. 335/21 Vergabe Planungsleistungen für Schiller- und Arsenalplatz

Anlagen:

Anl. 1 – Lageplan Entwurfsplanung Arsenalplatz
Anl. 2 – Erläuterungsbericht Entwurfsplanung
Anl. 3 – Kostenübersicht Entwurfsplanung
Anl. 4 – Lageplan Vorentwurfsplanung Schillerplatz
Anl. 5 – Erläuterungsbericht Vorentwurfsplanung
Anl. 6 – Stellungnahme LUIS

Beschlussvorschlag:

1. Entwurfs- und Baubeschluss Arsenalplatz (Umsetzung in einem Bauabschnitt):

Der Entwurfs- und Baubeschluss zur Sanierung und Umgestaltung des Arsenalplatzes in einem Bauabschnitt wird gefasst. Grundlage ist die beiliegende Entwurfsplanung des Büros MANN Landschaftsarchitektur, Marktstraße 14, 36037 Fulda.

Dem Entwurfs- und Baubeschluss wird die Planung inklusive großem Fontänenfeld (Anlage 1) zugrunde gelegt. Die Gesamtprojektkosten von 4.800.000 Euro (inkl. Mehrwertsteuer, 26% Baunebenkosten, 10% Sicherheit und 6% Teuerung) werden genehmigt. Nach Abzug der möglichen Förderung von 1.200.000 Euro verbleibt ein Anteil der Stadt von 3.600.000 Euro.

2. Vergabe der Planungsleistungen für die Freiraumplanung Leistungsphasen 4 – 9
Der Vergabe der Planungsleistungen (enthalten in den oben aufgeführten Gesamtprojektkosten) für die Freiraumplanung an Leistungsphase 4 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung zum Entwurf an das Büro MANN Landschaftsarchitektur, Marktstraße 14, 36037 Fulda wird zugestimmt.
3. Kenntnisnahme Vorplanung Schillerplatz
Die Vorplanung Schillerplatz wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt/Begründung:

1. Entwurfsplanung und zukünftige Innenstadtentwicklung

Mit der Entwurfsplanung zur Neugestaltung des Arsenalplatzes werden die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung aufgenommen und die zentralen Anforderungen einer zukünftigen Innenstadtentwicklung realisiert. Die positiven Rückmeldungen aus dem Abstimmungsprozess mit den Innentadtakteuren im Rahmen der Entwurfsplanung bestätigen - mehr Grün und mehr Schattenbereiche, eine gute und vielfältige Nutzbarkeit für alle, Attraktivität und eine hohe Aufenthaltsqualität schaffen ein neues „Innentadterlebnis“ und stärken damit den Standort nachhaltig.

1.1 Entwurfsplanung Arsenalplatz (Variante Umsetzung in einem Bauabschnitt) – Anlage 1

Mehr Grün und mehr Schattenbereiche in einer stark versiegelten Innenstadt:

Die Bedeutung von Grün- und Freiflächen als kühlende Ausgleichsräume bei „Hitzestress“ wird umso größer, je weiter die thermische Belastung steigt. Mit dem Erhalt der vorhandenen Großbäume und der Pflanzung von 37 neuen Bäumen entsteht die Möglichkeit, auf einer Fläche von ca. 8.000 m² einen mit 60 Großbäumen gestalteten Platz in zentraler Lage zu schaffen. Dies ist in dieser Größenordnung an keiner anderen Stelle in der Innenstadt möglich.

Der Klimawandel stellt die Innenstädte vor große Herausforderungen. Gerade im Sommer ist eine hohe Publikumsfrequenz für die Gastronomie und den Einzelhandel von großer Bedeutung.

Mehr Grün und Schatten sind dabei zentrale Forderungen der Klimaanpassung für den Schutz der Innenstädte. Mit der Rückhaltung und Verfügbarkeit von Regenwasser entsteht durch die Verdunstungskühle der Baumkronen und der offenen, wassergebundenen Decke ein großer Kühlungseffekt.

Mit der Umsetzung der Entwurfsplanung realisiert Ludwigsburg die bedeutendste Klimaanpassungsmaßnahme in der zentralen Innenstadt und setzt dabei auch ein Zeichen mit starker Außenwirkung.

Ein neues „Innentadterlebnis“ erzeugt eine hohe Publikumsfrequenz.

Die Innenstadt wird als Wirtschaftsstandort nachhaltig gesichert:

Um die Funktionsdefizite der Ludwigsburger Innentadtachse im Bereich Schiller- und Arsenalplatz zu beseitigen, ist es wichtig, die öffentlichen Räume einer neuen, attraktiven und gestalterisch hochwertigen Nutzung zuzuführen. Der desolate Zustand der beiden zentralen Plätze schadet dem Erscheinungsbild der Stadt, umgekehrt signalisiert eine gute, qualitätsvolle Neugestaltung des Arsenalplatzes: die Ludwigsburger Innentadtentwicklung geht weiter!

Eine optimale Nutzbarkeit und eine gute Ausstattung tragen dabei zu einer größtmöglichen Heterogenität der Nutzergruppen bei - es entsteht Sicherheit und Qualität.

Multifunktionale Flächen und eine gute technische Infrastruktur ermöglichen eine vielfältige und

ganzjährige Nutzung:

Sowohl die Flächen unter dem Baumhain, wie auch die angrenzenden Flächen sind geeignet für Veranstaltungen und Nutzungen unterschiedlichster Art. Mit der Multifunktionsfläche im Norden zwischen Baumhain und Wilhelmstraße entsteht eine 700m² große mit Betonpflasterbelag befestigte Fläche, hier können Veranstaltung wie z.B. das NaturVision-Filmfestival durchgeführt werden. Entlang des Arsenalgebäudes sind weitere mit Betonpflasterbelag befestigte Flächen, die für kleinere Veranstaltungen gut nutzbar sind. Mit dem Fontänenfeld entsteht auf dieser Fläche ein innerstädtischer Anziehungspunkt für Familien mit Kindern. Dies ist ein wesentlicher Beitrag zur Förderung der Heterogenität der Nutzergruppen. Der Einsatz von Trinkwasser wird durch Aufbereitung und Umwälzung minimiert. Ausgehend von den Erfahrungen bestehender Anlagen ist ein jährlicher Verbrauch von ca. 750 m³ Frischwasser prognostiziert. Die Fläche des Fontänenfelds steht bei Außerbetriebnahme auch für andere Nutzungen zur Verfügung.

Im „Grünen Salon“ entstehen attraktive Aufenthaltsbereiche für Feste, aber auch Nutzungen wie z.B. Flohmärkte sind auf dieser Fläche möglich.

Erhalt der Bestandsbäume und Neupflanzung von großen Bäumen:

Der vorhandene wertvolle Baumbestand wird weitestgehend erhalten, im Bereich der Multifunktionsfläche im Norden werden vier Großbäume verpflanzt, zwei Bäume entfallen hier. Alle anderen Bestandsbäume, auch im Bereich der Sonderstellplätze, werden erhalten.

Die Rasenflächen unter den großen Bestandsbäumen entlang des Arsenalgebäudes bleiben, zusammen mit der Entsiegelung der Baumstandorte im Bereich der ehemaligen Parkierungsflächen ist der Erhalt und die Entwicklung des Bestandes dauerhaft gesichert.

Dabei wird die Höhenlage des Baumhains auf die Höhe der Bestandsbäume entlang der Arsenalstraße angehoben, dies reduziert einerseits die Abfuhr- und Entsorgungskosten durch Belassen und Wiederverwenden von vorhandenem Material und ermöglicht gleichzeitig die Integration der Bestandsbäume in den Baumhain.

Im Baumhain werden 25 Blauglockenbäume und 11 gefüllt blühende Vogelkirschen in einem lockeren Raster mit Lichtungen gepflanzt. Im Bereich der Bestandsgebäude des Arsenalbaus wird zu den vorhandenen Bäumen ein Japanischer Schnurbaum gepflanzt. Mit 23 Bestandsbäumen und 37 Neupflanzungen entsteht auf einer Fläche von ca. 8.000 m² ein baumüberstandener Platz mit insgesamt 60 großen Bäumen.

Gastropavillon mit WC-Anlage:

Der Pavillon im nördlichen Bereich des Baumhains, angrenzend an die Multifunktionsfläche, integriert eine gastronomische Nutzung als wertiger Kiosk und eine öffentliche WC-Anlage. Die Ausführung soll mit einem bewährten Produkt in Modulbauweise erfolgen. In der Entwurfsplanung ist ein Pavillon mit kleiner Küche und Lagerraum sowie eine WC-Anlage mit zwei Toiletten, davon eine als Behindertentoilette, vorgesehen. Eine Möblierung mit Tischen und Stühlen für eine Außengastronomie ist vorgesehen.

Mobilität:

Mit der Neugestaltung des Arsenalplatzes und dem damit verbundenem Entfall der derzeit bestehenden öffentlichen Stellplätze werden diese vollumfänglich in der neuen öffentlichen Tiefgarage (unter dem Areal der Kreissparkasse) als Ersatz zur Verfügung gestellt. Auf dem Arsenalplatz werden ausreichende 16 Sonderstellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen, Car-Sharing, E-Ladeinfrastruktur errichtet. Bei Bedarf können drei weitere Sonderstellplätze vor allem für Car-Sharing in der Wilhelmstraße eingerichtet werden. Ergänzt wird dieses Angebot durch 5 Taxi-Stellplätze entlang der Arsenalstraße.

Im weiteren Planungsprozess wurden folgende Anregungen berücksichtigt:

- der Erhalt der großen Bäume vor dem Arsenalgebäude
- das Freihalten der aktuell nicht genutzten Treppe im Süden des Arsenalplatzes als weiteren Zugang zum Arsenalgebäude (Abstimmung mit Vermögen und Bau Amt Ludwigsburg)

Dies hat dazu geführt, dass sich die Gesamtzahl von bisher 31 Stellplätzen um 7 Stellplätze verringert. Insgesamt können bis zu 24 Sonderstellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus sind an mehreren Standorten innerhalb des Plangebietes insgesamt 56 Fahrradstellplätze geplant.

Die Neugestaltung des Arsenalplatzes wird nur bis zu den bestehenden Gehwegflächen entlang der Arsenal- und Wilhelmstraße umgesetzt. Die Verkehrsflächen der Straßen im Bestand werden nicht verändert, außer im heutigen Einfahrtsbereich Parkplatz, welcher zurückgebaut wird. Die Umsetzung des Arsenalplatzes in einem Bauabschnitt ist unabhängig von den Planungen einer Stadtbahn und dem Verkehrskonzept Innenstadt möglich.

2. Kosten

Die Darstellung der Kostenentwicklung für die Umgestaltung des Arsenalplatzes erfolgt auf Grundlage der Variante Umsetzung in einem Bauabschnitt (ehemals Variante B) und Variante Umsetzung in zwei Bauabschnitten (ehemals Variante A).

2.1 SHL am 28.10.21 + Gemeinderat am 11.11.21:

In der Beschlussvorlage für die Beauftragung der Planungsleistungen wurden für einen möglichen 1. Bauabschnitt (Baumhain und kleine Multifunktionsfläche im Norden) Kosten in Höhe von 1.150.000 Euro genannt.

2.2 Planungsprozess ab Januar 2022 – Juni 2022:

Im weiteren Planungsprozess wurden folgende Anforderungen integriert:

- Sonderstellplätze (inkl. Arsenal- und Wilhelmstr.)
- Pavillon/WC
- = Integration bestehende Kastanien an Westseite durch ein Steinband mit max. zwei Stufen
- Ergänzung der Baumarten durch die gefüllte Vogelkirsche
- Baumerhalt aller vorhandenen Bäume vor dem Staatsarchiv
- Integration der vorhandenen Rasenfläche vor dem Staatsarchiv
- Integration der vorhandenen Bushaltestelle
- Versetzen der historischen Poller
- Vergrößern der Multifunktionsfläche im Norden
- Technische Infrastruktur für Veranstaltungen
- Entsorgung der teerhaltigen Asphalt- und Schotterschichten (gemäß Bodengutachten)
- Berücksichtigung der Preissteigerung

2.3 Bauausschuss am 02.06.2022:

Im Bauausschuss wurden auf Grundlage des weiteren Planungsprozesses insgesamt 4 Varianten zur Entwurfsplanung des Arsenalplatzes präsentiert:

- Variante A 1 – Umgestaltung des Arsenalplatzes in zwei Bauabschnitten – ohne Baumerhalt im Süden entlang Staatsarchiv
- Variante A 2 – Umgestaltung des Arsenalplatzes in zwei Bauabschnitten – mit Baumerhalt im

Süden entlang Staatsarchiv

- Variante B 1 – Umgestaltung des Arsenalplatzes in einem Bauabschnitt – ohne Baumerhalt im Süden entlang Staatsarchiv
- Variante B 2 – Umgestaltung des Arsenalplatzes in einem Bauabschnitt – mit Baumerhalt im Süden entlang Staatsarchiv

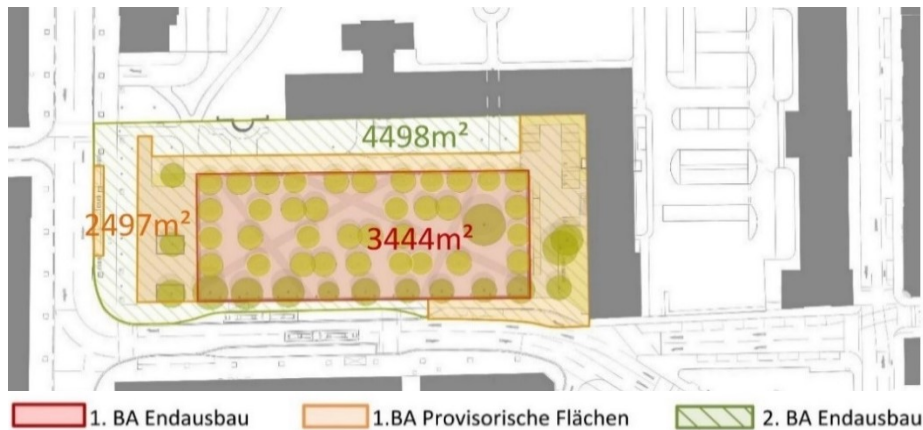
In diesem Bauausschuss wurden außerdem für die, zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Planungen der Varianten A und B eine Grobkostenschätzung vorgestellt. In der Kostenberechnung zur Entwurfsplanung wurden Kosten für die Variante Umsetzung in zwei Bauabschnitten (Variante A2) und für die Variante Umsetzung in einem Abschnitt (Variante B2) ermittelt.

2.4 Entwurfsplanung Arsenalplatz (Variante Umsetzung in 2 Bauabschnitten)

In einem ersten Bauabschnitt wird die Fläche des Baumhains entsprechend der Entwurfsplanung umgesetzt, die Ausstattung im Baumhain und der Gastro-Pavillon sind darin enthalten. Die multifunktionale Fläche im Norden und die Sonderstellplätze im Süden (vor Arsenalgebäude) werden als provisorische Fläche in Asphaltbauweise hergestellt.

In einem zweiten Bauabschnitt werden dann alle Flächen, außer dem bereits fertiggestellten Baumhain, gemäß der Entwurfsplanung hergestellt.

Für die provisorischen Flächen (ca. 2.500 m²) und die Flächen aus dem 2. Bauabschnitt (Ausführung nach Ende des Förderzeitraums) können keine Fördergelder generiert werden.



Kostenübersicht 2 Bauabschnitte

(Grundlage Entwurfsplanung + Kostenberechnung vom 29.08.2022)

-	1. Bauabschnitt Gesamtkosten	2.870.000 € (brutto)
-	Max. Förderanteil (gerundet)	500.000 € (brutto)
-	2. Bauabschnitt Gesamtkosten	3.110.000 € (brutto)
-	Gesamtkosten Stadt	5.480.000 € (brutto)

2.5 Entwurfsplanung Arsenalplatz (Variante Umsetzung in einem Bauabschnitt)



Kostenübersicht ein Bauabschnitt

(Grundlage Entwurfsplanung + Kostenberechnung vom 29.08.2022)

-	Gesamtkosten (gerundet)	4.800.000 € (brutto)
-	Max. Förderanteil (gerundet)	-1.200.000 € (brutto)
-	Gesamtkosten Stadt	3.600.000 € (brutto)

2.6 Kostenberechnung Entwurfsplanung, Entwurfs- und Baubeschluss

Die Kostenberechnung der beiden Varianten zeigt auf, dass bei einer Umsetzung des Arsenalplatzes in zwei Bauabschnitten für die Stadt deutlich höhere Gesamtkosten entstehen. Dies resultiert aus der Tatsache, dass provisorische Anschlussbereiche hergestellt werden müssen, die nicht förderfähig sind. Hinzu kommt, dass von einer Ausführung des 2. Bauabschnittes nach Ende des Förderzeitraums auszugehen ist. Aus diesem Grund können keine Fördergelder hierfür generiert werden.

Die Variante Umsetzung in zwei Bauabschnitten ist unter diesen Gesichtspunkten als unwirtschaftlich einzustufen, eine Umsetzung wird nicht vorgeschlagen.

Für den Entwurfs- und Baubeschluss wurden auf Grundlage der aktuellen Entwurfsplanung des Arsenalplatzes für eine Umsetzung in einem Bauabschnitt Gesamtkosten in Höhe von 4.800.000 € (siehe 2.5) berechnet. Bei den ermittelten Gesamtkosten sind sowohl der Pavillon als auch das große Fontänenfeld mit eingerechnet.

2.7 Bereits erfolgte Einsparungen und weitere Einsparpotenziale

Folgende Einsparungen erfolgten bereits im Rahmen der Entwurfsplanung:

- Statt Belagsflächen, teilweise Rasenflächen (vor Staatsarchiv) - 100.000 Euro

Weitere Einsparungen erfolgten im Rahmen des verwaltungsinternen Investitionscontrolling:

- Spielgeräte Drehstein und Tanzglockenspiel - 90.000 Euro

Weitere mögliche Einsparpotenziale sind:

- Ausführung kleines Fontänenfeld - 290.000 Euro
- Entfall Fontänenfeld - 490.000 Euro

2.8 Sanierungsförderung im Rahmen des Sanierungsgebiets „ZIEL“

Die Aufwertung des Areals Schiller- und Arsenalplatz gehört zu den wichtigsten Zielen des Sanierungsgebiets „ZIEL“. Durch die Bereitstellung von Städtebaufördermitteln kann die Umgestaltung in vollem Umfang bezuschusst werden. Aus Sanierungsmitteln kann für die Umgestaltung des Areals pro m² ein maximaler Förderrahmen von 250 Euro eingesetzt werden, was Finanzhilfen des Bundes und Landes in Höhe von 150 Euro pro m² entspricht.

Bei Realisierung der Umgestaltung des Arsenalplatzes in einem Bauabschnitt sind auf Grund des weitaus größeren Flächenumfangs 1,2 Mio. € Finanzmittel von Bund und Land einsetzbar.

Zu beachten ist, dass der Bewilligungszeitraum des zur Verfügung stehenden Förderprogramms „Wachstum + nachhaltige Erneuerung“ am 30.04.2026 endet.

3. Beteiligung

3.1 Bürgerbeteiligung

Der Beteiligungsprozess zum Projekt ZIEL hat in verschiedenen Stufen der Projektentwicklung stattgefunden. Dabei wurden vielfältige Beteiligungsformate durchgeführt.

Die unterschiedlichen Beteiligungsformate wurden von der Öffentlichkeit zahlreich genutzt, um Anregungen, Vorschläge und Hinweise zum Projekt ZIEL zu geben. Die Stadt hat alle Anregungen,

Vorschläge und Hinweise aufgenommen, ausgewertet, geprüft und wenn möglich in die Planung integriert.

Die Auswertung der zahlreichen Beteiligungsformate hat gezeigt, dass bereits seit vielen Jahren der Wunsch aus der Bürgerschaft besteht, die beiden zentralen innerstädtischen Räume Schiller- und Arsenalplatz als für die Bürgerschaft nutzbare öffentliche Räume umzugestalten.

3.2 Beteiligung Innenstadtakteure / Stellungnahme LUIS (Anlage 5)

Die Situation der Innenstädte und dabei ganz besonders die Situation im Einzelhandel haben sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich verschärft. Hierbei spielen strukturelle Entwicklungen sowie der weiter boomende Online-Handel und damit drastisch verändertes Kundenverhalten eine große Rolle. Um sich als attraktiver Einzelhandelsstandort langfristig zu behaupten, ist für die Innenstadt neben einem attraktiven Einzelhandelsangebot ein Spektrum weiterer Qualitätsmerkmale von großer Bedeutung. Dabei spielen attraktive, multifunktional nutzbare Stadträume mit hohen Aufenthaltsqualitäten und Belebung vieler Gebäude durch unterschiedliche, hoch frequentierte Nutzungen eine wichtige Rolle.

Der Ludwigsburger Innenstadt (LUIS) e.V. spricht sich in seiner Stellungnahme vom 01. August 2022 (Anlage 5), bezüglich der Umgestaltung des Arsenalplatzes, für eine Realisierung der Entwurfsplanung in einem Bauabschnitt aus, welche die Faktoren Schatten, Wasser, wertige Gastronomie und Multifunktionalität integriert.

4. Weiteres Vorgehen

Die Baumaßnahme der Kreissparkasse Neubau Regele Areal mit einer öffentlichen Tiefgarage wird Ende 2023 fertiggestellt sein. Die öffentliche Tiefgarage wird somit spätestens Anfang 2024 in Betrieb genommen werden.

Geplanter Zeitablauf nach Entwurfs- und Baubeschluss:

▪ Ausführungsplanung	Frühjahr/Sommer 2023
▪ Ausschreibung und Vergabe	Herbst/Winter 2023
▪ Geplanter Baubeginn	Anfang 2024
▪ Geplante Fertigstellung	2025
▪ Ende Bewilligungszeitraum Förderprogramm	30.04.2026

Unterschriften:

Gez. Ulrike Schmidtgen

Gez. Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?		
☐ Ja	☐ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: gemäß Beschluss
Ebene: Haushaltsplan		
Teilhaushalt		Produktgruppe 4241

ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart	78720672 Tiefbaumaßnahmen			
Investitionsmaßnahmen	754106701247 Innenstadt/Umfeld Arsenalplatz			
Deckung	☐ Ja ☒ Nein, mit Deckung 1.380.000 EUR durch 754106701247 in 2022; die weiteren benötigten Mittel werden vorbehaltlich der Genehmigung des HH-Plan 2023 ff in den Jahren 2023-2025 aufgenommen.			
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78720672	754106701247

Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?				
☐ KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
☐	☐	☐	☐	☒
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Mit der Umgestaltung des Arsenalplatzes wird auf einer Fläche von ca. 8.000 m² ein mit 60 Großbäumen gestalteter Platz in zentraler Lage realisiert. Dies ist in dieser Größenordnung an keiner anderen Stelle in der Innenstadt möglich. Mit der großflächigen Entsiegelung, der Rückhaltung und Verfügbarkeit von Regenwasser entsteht durch die Verdunstungskühle der Baumkronen und der offenen, wassergebundenen Decke ein großer Kühlungseffekt. Die Umgestaltung des Arsenalplatzes wird damit zur bedeutendsten Klimaanpassungsmaßnahme in der zentralen Innenstadt.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Verteiler:

DI, DII, DIII, DIV, FBe 17, 20, 23, 32, 60, 61, 63, 65, 67, Stabsstelle Wifö, R05, TELB, SWLB



LUDWIGSBURG

NOTIZEN