

TOP 11

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	04.10.2021	öffentlich
Stadtrat	25.10.2021	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Projektaufruf Förderprogramm "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" - Bewerbung zur Attraktivierung des Stadtteilzentrums Pfingstweide

Vorlage Nr.: 20213954

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 04.10.2021:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Die Informationen über den Projektaufruf des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ werden zur Kenntnis genommen.

Der Beantragung von Fördergeldern aus diesem Programm mit dem Ziel der Attraktivierung des Stadtteilzentrums Pfingstweide und der Finanzierung des damit verbundenen kommunalen Eigenanteils von 10% an den zuwendungsfähigen Kosten wird zugestimmt.

Sachstand:

Mit Mail vom 22.7.21 hat der Städtetag Rheinland-Pfalz darüber informiert, dass der Projektaufruf zum Bundesprogramm "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" veröffentlicht wurde. Damit will das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat innovative Konzepte zur Stärkung der Resilienz und Krisenbewältigung in Städten und Gemeinden fördern. Mit der Umsetzung des Programms wurde das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beauftragt. Ziel des Programms ist es, Städte und Gemeinden bei der Bewältigung von akuten und strukturellen Problemlagen in den Innenstädten, Stadt- oder Ortsteilzentren zu unterstützen.

Fördergegenstände sind die Entwicklung bzw. Weiterentwicklung von Konzepten und Handlungsstrategien sowie die Entwicklung und Umsetzung von Einzelmaßnahmen. Hierzu zählen immobilienwirtschaftliche und städtebauliche Konzepte sowie Machbarkeitsstudien, aber auch temporäre Projekte und Aktionen sowie Maßnahmen für Marketing, Imagebildung und Öffentlichkeitsarbeit. Auch Projektentwicklungen und investitionsvorbereitende Aktivitäten sind förderfähig. Baulich-investive Projekte dürfen nur einen Anteil von maximal 30% der insgesamt beantragten Fördersumme ausmachen.

Jede Kommune kann nur eine Interessensbekundung einreichen, die auf ein einzelnes Projekt ausgerichtet ist. Im Zuge dessen können mehrere der o.g. Fördergegenstände berücksichtigt werden. Die Projekte müssen bis spätestens 31.08.2025 abgeschlossen sein.

Der beantragte Zuschuss zu den zuwendungsfähigen Gesamtausgaben muss mindestens 200.000 Euro betragen und darf die maximale Höhe von 5 Mio. Euro nicht überschreiten. Für die Stadt Ludwigshafen als sog. Haushaltsnotgemeinde wäre eine Bezuschussung von bis zu 90 % der Gesamtkosten möglich.

Die Bewerbung erfolgt in einem zweistufigen Verfahren. In der ersten Stufe sind dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Interessensbekundungen einzureichen. Antragsfrist für die Interessensbekundung war der 17.09.2021. Für die vom Fördergeber ausgewählten Interessensbekundungen können im Zuge einer zweiten Stufe konkrete Förderanträge gestellt werden.

Aufgrund des sehr engen Zeitraums zwischen Veröffentlichung des Projektaufrufs und Frist zur Einreichung einer Interessensbekundung sowie des Zeitpunktes des Projektaufrufs während der Sommermonate konnte vor Abgabe der Interessensbekundung keine Information der stadrätlichen Gremien erfolgen oder eine Zustimmung der Gremien zur Interessensbekundung eingeholt werden. Die Verwaltung hat deshalb auf der Grundlage der inhaltlichen Zielsetzung des Projektaufrufs und anhand der unten beschriebenen Kriterien in Absprache

mit der W.E.G. und der Lukom entschieden, dass für das Projekt „Attraktivierung des Stadtteilzentrums Pfingstweide“ mit dem Schwerpunkt der Maßnahmen auf der (Wieder)belebung des dortigen Einzelhandelszentrums eine Interessensbekundung abgegeben werden soll. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die Stadt mit einem kleinen Anteil an der Eigentümergemeinschaft des Einkaufszentrums beteiligt ist.

Momentan ist lediglich die Interessensbekundung abgegeben, über einen möglichen Förderantrag hat das zuständige Ministerium noch nicht entschieden.

Erst in der zweiten Stufe des Antragsverfahrens werden die ausgewählten Kommunen aufgefordert, innerhalb einer Frist von vier Wochen einen ausführlichen Zuwendungsantrag einzureichen. Diesem Zuwendungsantrag ist auch ein Ratsbeschluss über die Finanzierung des damit verbundenen kommunalen Eigenanteils von 10% an den zuwendungsfähigen Kosten beizufügen.

Geplantes Vorgehen

In Abstimmung mit W.E.G. und Lukom hat die Verwaltung die Möglichkeiten einer Bewerbung für die Innenstadt oder für die Stadtteilzentren diskutiert.

Die Inhalte des Projektauftrags entsprechen im Wesentlichen der bereits beantragten Förderung der „Innenstadt-Impulse“ durch das Land Rheinland-Pfalz. Des Weiteren wird die in Vorbereitung befindliche Stadterneuerungsmaßnahme ‚Mitte/Innenstadt‘ in Kürze den Einsatz von Städtebaufördermitteln für den noch abzugrenzenden innerstädtischen Bereich eröffnen. Vor diesem Hintergrund fordert der Projektauftrag für den Fall, dass sich die Interessensbekundung auf ein Stadterneuerungsgebiet bezieht, eine Begründung über den Förderbedarf, der über diese bereits bestehende Zuwendungsmöglichkeit hinausgeht. Insofern wurden keine weiteren Ansatzpunkte für ein weiteres Programm in der Innenstadt gesehen.

Als Ergebnis der Abstimmung wird eine Bewerbung zur (Wieder)Belebung und Attraktivierung des Stadtteilzentrums Pfingstweide vorgeschlagen, da hierbei der Zielsetzung des Projektauftrags in besonderer Weise entsprochen werden kann. Hier könnte das in die Jahre gekommene und in größeren Teilen ungenutzte Einkaufszentrum untersucht und zusammen mit den Eigentümern des Zentrums eine Offensive zur Neuorientierung gestartet werden.

Das Zentrum in der Pfingstweide ist ein gutes Beispiel für die Architektur und Formensprache der 1960er Jahre. Es ist als Stadtteilzentrum in der Rechtsform eines in Eigentümergemeinschaft verwalteten Einkaufszentrums für Ludwigshafen einzigartig. Insofern liegt hierbei ein Alleinstellungsmerkmal bei diesem Zentrum vor. Gleichzeitig gibt es bundesweit mehrere solcher Zentren, so dass bei einer Förderung für das zuständige Ministerium auch ein Mehrwert durch Übertragbarkeit von Ergebnissen aus Ludwigshafen gegeben wäre.

Bereits 2007 - 2012 wurde unter dem Projektnamen "Neue Mitte Pfingstweide" das Stadtteilzentrum neugestaltet. Dabei galt es die besondere barrierefreie städtebauliche Konzeption des Stadtteilzentrums weiterzuentwickeln sowie den Platz gestalterisch zu fassen und aufzuwerten, um einen lebendigen Stadtteilmittelpunkt zu fördern. Das bereits damals durch Fluktuation geprägte Einkaufszentrum wurde mit eingebunden, da jedoch zu dem Zeitpunkt eine Zugriffsmöglichkeit auf das Einkaufszentrum fehlte, gab es nur Veränderungen an den Schnittstellen. Als letzter Baustein dieses sehr erfolgreichen Prozesses wäre eine zukunfts-fähige Entwicklung für das Einkaufszentrum wichtig für die künftige Nahversorgung innerhalb des Stadtteils.

Architektur, Aufteilung und Angebot des Einkaufszentrums entsprechen nicht mehr den heutigen Standards, die strategische und geografische Lage bietet allerdings viel Potential. Die Eigentümer*innen haben - vertreten durch den Verwalter STV GmbH - mit Schreiben vom 19.08.21 ihre Mitwirkungsbereitschaft an dem beantragten Projekt der Stadt Ludwigshafen mitgeteilt. Dabei hat der Verwalter auch deutlich gemacht, dass sich die Eigentümer*innen auf Grund fehlender Rücklagen nicht finanziell an dem Projekt beteiligen können.

In einer Machbarkeitsstudie soll die grundsätzliche Erhaltungswürdigkeit / -fähigkeit des Gebäudes überprüft werden. Zusätzlich ist geplant, die Einordnung des Einzelhandelszentrums in das Stadtteilzentrum (mit Kita, Schule, Ärztehaus, Einzelhandel) und dessen Umfeld unter Einbeziehung der Wegebeziehungen mit zu betrachten.

Folgende Projektbausteine sollen zur Förderung beantragt werden:

- Machbarkeitsstudie zur immobilienwirtschaftlichen und -technischen Entwicklung mit angegebenen Kosten in Höhe von 150.000 €:
 - Grundlagenermittlung
 - Bestandsaufnahme
 - marktwirtschaftliche Betrachtung
 - Erarbeitung von Szenarien zur Hilfestellung bzgl. der Entscheidungsfindung über Bestandserhalt oder Neuplanung eines Zentrums
 - Szenario 1: Bestandserhalt / Sanierung:
 - mittel- und langfristige Handlungsmöglichkeiten
 - Nutzungskonzept
 - Szenario 2: Abriss / Neubau
 - Entwurf für ein Neubaukonzept unter Beachtung der baulichen Rahmenbedingungen
 - Betrachtung der Wegebeziehungen
 - Nutzungskonzept
 - Visualisierung der Szenarien
 - Immobilienwirtschaftlicher Vergleich beider Möglichkeiten
 - Ableitung von Handlungsempfehlungen
 - Beratungsleistung / Moderation in Bezug auf die Eigentümergemeinschaft

- Marketingmaßnahmen, Öffentlichkeitsarbeit, Imagekampagne mit angegebenen Kosten in Höhe von 50.000 €;
- Auf der Grundlage der o.g. Konzepte noch zu bestimmende baulich-investive Maßnahmen mit angegebenen Kosten in Höhe von 60.000 €, vor allem in Bezug auf die auf den Erhalt und die Verbesserung der fußläufigen Erschließung, wie z.B. kleinere Begrünungsmaßnahmen, Sanierungsarbeiten an den Fußwegen und Fußgängerbrücken zum Zentrum

Ziel ist die (Wieder)Belebung und Attraktivierung der Einzelhandelsimmobilie und des gesamten Stadtteilzentrums, die Aufwertung des Stadtteilimages sowie die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtteil. Dabei soll die Eigentümergemeinschaft des Einzelhandelszentrums Hilfestellung zur Entscheidung über Bestandserhalt oder Neuplanung erhalten. Hierzu gehören die Untersuchung und Definition notwendiger Verbesserungen, eine grundlegende Untersuchung des Gebäudes als Grundlage für mögliche Sanierungsmaßnahmen, ebenso wie die spätere Hilfestellung zur besseren Vermarktung dieser oder einer neu zu errichtenden Immobilie. Zusätzlich soll durch die Untersuchung des direkten Umfelds und der Wegebeziehungen das derzeitige Konzept der fußgängerfreundlichen Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums erhalten bzw. ausgeweitet werden.

Verfügbare Mittel

Die geplanten Kosten betragen 260.000 Euro und verteilen sich bei Durchführung des Projektes (abhängig von der Förderzusage) wie folgt:

Jahr	EH	FH
2022	50.000,-	
2023	75.000,-	
2024	50.000,-	30.000,-
2025	25.000,-	30.000,-

Die Mittel stehen im städtischen Haushalt im Budget von 4-16 auf Sachkonto 5251000 „an verbundene Unternehmen“ KSt 41610016, KTr 5111501 zur Verfügung bzw. werden investiv in den Haushalten 2024 und 2025 angemeldet.

Eine Beteiligung der Eigentümergemeinschaft an den Kosten wurde abgeprüft, ist allerdings nach Aussage der Verwaltung des Einzelhandelszentrums STV GmbH nicht möglich.

Anlagen:

Projektauftrag ‚Zukunftsfähige Innenstädte‘