

International Campus GmbH · Tauentzienstraße 11 · 10789 Berlin

Stadt Ludwigshafen (Stadtplanung) Herr Jürgen Trojan Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen am Rhein



## INTERNATIONAL CAMPUS GMBH

Tauentzienstraße 11 10789 Berlin T +49 30 4036709-184 www.ic-campus.com

Ansprechpartner Hr. Nicolai Szymanski M +49 160 787563 2 E. nicolai.szymanski@iccampus.com

Berlin, 29.08.2022

Projekt: Ludwigshafen Halberg-Areal (Ludwigs-Quartier)

Betreff: 2. Abweichung vom Durchführungsvertrag bzgl. Teilbauvorhaben B im Sinne § 7 Abs. 1 des Vertrages

Sehr geehrter Herr Trojan,

wir bitten um Zustimmung zu den Abweichungen von den Vorgaben aus dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 670 in den in der Anlage dargestellten Punkten.

Das Dokument beinhaltet die Gegenüberstellung aller Planungsunterlagen inkl. der Außenanlagenplanung. Die Änderungen gegenüber den architektonischen Vorgaben des Durchführungsvertrages sind nummeriert und begründet.

Ebenfalls Gegenstand dieses Antrags ist eine Reduzierung der PKW-Stellplatzanzahl, die wir folgend erläutern und begründen möchten.

Die aktuell sehr angespannte wirtschaftliche Lage erfordert mehr denn je eine optimierte und kostenbewusste Planung. Da aus unserer Sicht die wesentlich höheren Baukosten zu keiner Reduzierung der Qualität des geplanten Studierendenwohnheims führen sollten, und da wir eine Erhöhung der Mietkosten für die Studenten für wenig sinnvoll halten, haben wir nach alternativen Lösungsansätzen gesucht, um die Preissteigerungen zu kompensieren.

Bei verschiedenen unseren bereits in Betrieb befindlichen Objekten verzeichnen wir einen starken Nachfragerückgang an PKW-Stellplätzen, sodass die Auslastung der vorhandenen PKW-Stellplätze im Jahr 2022 nur noch ca. 27% beträgt. Eine Begründung dafür findet sich in dem immer besser werdenden Mobilitätsangebot in den Städten. Auch in Ludwigshafen, und besonders an dem sehr zentralen Projektstandort, ist eine solche Entwicklung zu beobachten. Die ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV und das vielfältige Angebot an individuelle Mobilität in der näheren Umgebung bieten den Studenten keinen Anreiz einen PKW zu halten. Unserer Erfahrung nach, sind die wenigen Studenten, die einen PKW besitzen, selten bereit die Kosten für einen Tiefgaragenstellplatz zu tragen und weichen deswegen auf öffentliche Stellplätze aus.



Aus den genannten Gründen, und aus Grund der aktuellen Zielstellung aus der Politik für eine klimaneutrale Umwelt, beantragen wir hiermit eine Abweichung vom aktuellen Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 3 Betten.

Momentan sind in dem Projekt 135 Stellplätze geplant. Die Ermittlung der Stellplätze ergibt sich wie folgt:

371 Betten

124 PKW-Stellplätze

Baulast

19 Stellplätze

KiTa

3 Stellplätze

Somit ergeben sich 146 Stellplätze, wovon 11 Stellplätze abgelöst werden sollen. Aktuell wird vom Eigentümer des Baufelds A nicht beabsichtigt, die durch die Baulast gesicherten 19 Stellplätze anzumieten. Diese würden dann zusätzlich den Studenten zur Verfügung stehen.

In der Anlage 02 haben wir drei für uns denkbare Reduzierungsszenarien erarbeitet und zeichnerisch dargestellt:

- Variante A: Entfall von 10 Stellplätzen
- Variante B: Entfall von 18 Stellplätzen
- Variante C: Entfall von 27 Stellplätzen.

Bei allen aufgezeigten Varianten sind wir bereit die festgesetzte Ablösesumme an die Stadt Ludwigshafen zu entrichten. Folgende Kompensationsmaßnahmen sind außerdem geplant:

- Eine hausinterne Werkstatt für Fahrradreparaturen sowie, ein hausinternes Lastenfahrradverleihsystem, welches wir uns verpflichten dauerhaft zu betreiben.

Bei eventuellen Fragen oder weiterführenden Gesprächen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

International Campus GmbH

Michael Stapf; Nicolai Szymanski

Für den Bauherr: Stefan Forster

Anlage 01:

Abweichungsantrag architektonische Vorgaben Durchführungsvertrag

Anlage 02:

Varianten Reduzierung Stellplatzschlüssel

