

**TOP 13**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Stadtrat	12.12.2022	öffentlich

**Vorlage der Verwaltung**

**Beschluss Vorbereitende Untersuchung und Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

Vorlage Nr.: 20225951

**ANTRAG**

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Beschluss der Vorbereitenden Untersuchung (Bestandsaufnahme) sowie des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Mitte / Innenstadt und der zugehörigen Maßnahmenliste.

Diese Vorlage ersetzt die Vorlage 20225798, die im Bau- und Grundstücksausschuss am 21.11.2022 einstimmig beschlossen wurde.

## 1. Erläuterung

Das ISEK Mitte / Innenstadt stellt die Grundlage für die strategische Ausrichtung der erweiterten Innenstadt Ludwigshafens und die Ausweisung von Sanierungsgebieten dar. Zunächst wurden im Rahmen einer Bestandsaufnahme bestehende Konzepte und Daten ausgewertet und durch diverse Ortsbegehungen das Gebiet untersucht. Außerdem wurden alle relevanten Fachstellen (städt. Bereiche und Externe) und die Bürgerschaft beteiligt.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurden in verschiedene Themenfelder gegliedert und in einem Zwischenbericht festgehalten (siehe Anlagen). Die Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme flossen anschließend in eine integrative Stärken- und Schwächen-Analyse der Ludwigshafener Innenstadt ein. Deutlich erkennbare Defizite bestehen vor allem im Hinblick auf das Freizeitangebot, attraktive Grün- und Freiräume, die Qualität im Einzelhandel und der Gastronomie oder die starke Ausrichtung auf den KFZ-Verkehr in der Flächenbilanz. Positiv bewertet wurde insbesondere das dichte, bestehende Netz an Kultur-, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, der hohe Wohnanteil und die urbane Mischung oder auch die Lage am Wasser.

In einem nächsten Schritt wurden die Themenschwerpunkte in drei übergreifenden Handlungsfeldern zusammengefasst und übergeordnete Entwicklungsziele definiert:

- Lebenswelt Innenstadt
  - Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort
  - Vernetzung von Eigentümer\*innen, Nutzer\*innen, Bewohner\*innen und weiteren Schlüsselakteur\*innen
  - Verbesserung der sozialen Infrastruktur und öffentlichen Institutionen.
- Erlebnisraum Innenstadt
  - Schaffung und Schärfung der Straßenprofile
  - Aktivierung der Erdgeschosspotenziale
  - Ausbau der Erlebnisangebote
- Begegnungsraum Innenstadt
  - Stärkung des Freiraumsystems
  - Schaffung von Orten der Begegnung und Bewegung
  - Anpassung und Erweiterung des Mobilitätssystems

Die wichtigsten Aspekte der einzelnen Handlungsfelder wurden in einem Zukunftsbild zusammengefasst, das als konsensfähige Zielvorstellung die langfristige Ausrichtung der Innenstadt im gesamtstädtischen Kontext formuliert.

Aus der Bestandsaufnahme und dem ISEK wurden wichtige Schlüsselmaßnahmen abgeleitet und in einer Maßnahmenliste zusammengefasst. Eine beispielhafte Schlüsselmaßnahme ist die bereits förderrechtlich anerkannte und baufachlich geprüfte sowie in der Vorbereitung befindliche energetische Sanierung des Bürgermeister-Reichert-Hauses mit der Erweiterung der Kinderbibliothek.

Einem weit fortgeschrittenen Arbeitsstand der Bestandsaufnahme und des ISEKs wurde bereits in einer gemeinsamen Sitzung der Ortsbeiräte Nördliche Innenstadt und Südliche Innenstadt am 31.08.2022, im Bau- und Grundstücksausschuss am 05.09.2022 und im Stadtrat am 19.09.2022 zugestimmt.

Entsprechend der Haushaltssituation wird die Umsetzung aller geplanten investiven Maßnahmen ausgesetzt. Es müssen folglich keine Mittel im Haushalt zur Verfügung stehen. Die Sanierungsgebiete „Ludwigshafen-Mitte“ und „Mittlere Bismarckstraße“ müssen zum Ende des Jahres aufgehoben werden. In der Vorbereitenden Untersuchung wurde festgestellt, dass weiterhin signifikante städtebauliche Missstände auch in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung vorliegen. Dementsprechend soll das Sanierungsrecht in der Innenstadt lückenlos fortgeführt werden.

Durch den Zugriff über das Sanierungsrecht als städtebauliches Planungsinstrument können weitere bauliche und funktionale Missstände vermieden werden. Im Rahmen des Sanierungsrechtes sind jegliche Nutzungsänderungen, Bauanträge sowie Kaufverträge und Grundschulden genehmigungspflichtig. Dadurch besteht die Möglichkeit, gegen eine Zunahme von störenden Nutzungen (z.B. in den EG-Lagen und in Rückgebäuden) vorzugehen. Durch den Beschluss der VU und des ISEKs kann dann das geplante Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und vorläufig ohne den Einsatz von Städtebaufördermitteln bearbeitet werden, wodurch zunächst keine Mehrkosten im Haushalt anfallen. Sobald die Möglichkeit besteht, Gelder in den Haushalt einzustellen und Fördermittel zu beantragen, wird die Umsetzung der im ISEK formulierten Einzelmaßnahmen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände forciert. So wäre die Beteiligung der städtischen Sanierungsbehörde bei den oben genannten Rechtsgeschäften sichergestellt. Die Fortführung des Sanierungsrechtes ermöglicht weiterhin erhöhte steuerliche Abschreibungen im Sanierungsgebiet. Über diesen Anreiz für private Modernisierungsmaßnahmen können auch zukünftig städtebauliche Missstände im Gebäudebestand behoben werden.

Wir bitten den Stadtrat, die Vorbereitende Untersuchung (Bestandsaufnahme) sowie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Mitte / Innenstadt und die zugehörige Maßnahmenliste als Grundlage für die Stadterneuerungsmaßnahme Mitte / Innenstadt unter Vorbehalt der Finanzierbarkeit der Maßnahmen in künftigen Jahren zu beschließen. Dieser Beschluss erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) zum ISEK und zur Festlegung des Fördergebietes.

## **2. Kostenschätzung**

Nach der Erstellung der Maßnahmenliste unter Beteiligung aller relevanter Akteur\*innen wurden Kosten in Höhe von 19,77 Millionen Euro ermittelt.

## **3. Mittelbedarf**

Entsprechend der Haushaltssituation wird die Umsetzung aller geplanten investiven Maßnahmen ausgesetzt. Es müssen zunächst keine Mittel im Haushalt zur Verfügung stehen.

## **4. Finanzierung**

Das Projekt wurde in das Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Nachhaltige Stadt“ der Städtebauförderung aufgenommen. Insgesamt hat das Innenministerium mit Schreiben vom 28.11.2019 für die Maßnahme mit einem Fördersatz von 90% Fördermittel in Höhe von 16 Mio. Euro in Aussicht gestellt. Nach der Festlegung des Zuwendungsrahmens durch den Fördergeber ist im Zuge künftiger Haushaltsentscheidungen über die Finanzierung der Gesamtmaßnahme zu entscheiden, damit die im Zuge der VU und des ISEK festgestellten städtebaulichen Missstände beseitigt werden können.

## **5. Verfügbare Mittel**

Entsprechend der Haushaltssituation wird die Umsetzung aller geplanten investiven Maßnahmen ausgesetzt. Es müssen zunächst keine Mittel im Haushalt zur Verfügung stehen.