

**TOP 2**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Hauptausschuss	17.04.2023	öffentlich

**Vorlage der Verwaltung**

**Attraktivierung und Aufwertung des Stadtteilzentrums Pfingstweide  
Maßnahmegenehmigung zur Beauftragung einer immobilienwirtschaftlichen  
und  
–technischen Untersuchung des Einkaufszentrums Pfingstweide**

Vorlage Nr.: 20236336

**ANTRAG**

Der Hauptausschuss möge der Maßnahme – unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushalts durch die ADD – zustimmen.

## **1. Vorbemerkung**

In seiner Sitzung am 25.10.2021 hat der Stadtrat beschlossen, dass die Verwaltung Fördergelder aus dem Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) zur Attraktivierung des Stadtteilzentrums Pfingstweide beantragen soll. Die Bewerbung erfolgte in einem zweistufigen Verfahren. In der ersten Stufe wurde dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) eine Interessensbekundung eingereicht. Anschließend wurde im Zuge einer zweiten Stufe im Februar 2022 ein konkreter Förderantrag gestellt. Der Zuwendungsbescheid erging mit Schreiben vom 21.10.2022. Bewilligt wurde eine Zuwendung von bis zu 234.000 Euro, entsprechend Gesamtausgaben in Höhe von 260.000 Euro bei einer Förderung von 90 Prozent.

## **Maßnahme**

Zum Erhalt der Nahversorgung und als Beitrag zur Gewährleistung der allgemeinen Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil soll das in die Jahre gekommene und in größeren Teilen untergenutzte – in Eigentümergemeinschaft verwaltete - Einkaufszentrum im Stadtteilzentrum Pfingstweide der Stadt Ludwigshafen untersucht und zusammen mit den Eigentümern des Zentrums eine Offensive zur Neuorientierung gestartet werden. Mit dieser von der Eigentümergemeinschaft unterstützten immobilienwirtschaftlichen und –technischen Machbarkeitsstudie soll die grundsätzliche Erhaltungswürdigkeit / –fähigkeit des Gebäudes sowie dessen Nutzung überprüft werden. Das öffentliche Interesse daran, das unabhängig von tagesaktuellen, einzelnen Entwicklungen innerhalb des Einkaufszentrums zu sehen ist, ergibt sich durch die mit dem Einkaufszentrum verbundene Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Pfingstweide.

Das Ziel der Machbarkeitsstudie besteht darin, der Eigentümergemeinschaft eine fundierte Entscheidungsgrundlage über Bestandserhalt, grundlegende Sanierung oder Neuplanung zu bieten. Durch die im Rahmen der Studie erarbeitete Definition notwendiger Verbesserungen soll der Eigentümergemeinschaft zudem eine Hilfestellung zur besseren Vermarktung an die Hand gegeben werden. Ziel ist, die Zukunftsfähigkeit des Einzelhandelszentrums und die Nahversorgung im Stadtteil zu gewährleisten.

Folgende Bausteine soll das Gutachten beinhalten:

- Grundlagenermittlung einschließlich Darlegung der aktuellen wirtschaftlichen Situation
- Betrachtung der städtebaulichen Einbindung der Bestandsimmobilie in den Stadtteil
- Erarbeitung von Szenarien zur Hilfestellung bzgl. der Entscheidungsfindung über die umfängliche Sanierung oder Neuplanung des Einkaufszentrums

Die Hausverwaltung und Eigentümergemeinschaft befürworten die Erarbeitung dieser Studie und sind in den weiteren Prozess einzubinden.

## 2. Terminplanung

Die Ausschreibung zur Erstellung des Gutachtens durch ein Fachbüro oder eine Bietergemeinschaft soll schnellstmöglich auf den Weg gebracht werden. Das Gutachten soll entsprechend dem Zeitplan zum Förderbescheid bis Sommer 2025 fertiggestellt werden.

## 3. Kosten

Geschätzte Kosten des Gutachtens: 180.000 Euro

Die genauen Kosten können erst durch die Ausschreibung des Gutachtens ermittelt werden.

Benötigte Maßnahmensumme (brutto): 180.000 Euro

Die Maßnahme wird mit 90 Prozent aus dem Programm ZIZ bezuschusst.

## 4. Finanzierung

Förderfähige Gesamtausgaben 180.000,00 Euro

Anteil Bund (90 Prozent) 162.000,00 Euro

Eigenanteil Stadt (10 Prozent) 18.000,00 Euro

## 5. Mittelbedarf:

Haushaltsjahr kassenmäßig

2023: 54.500,00 Euro

2024: 68.000,00 Euro

2025: 57.500,00 Euro

## 6. Verfügbare Mittel

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

Die Beauftragung steht unter Vorbehalt der Genehmigung des Haushaltsplanes 2023 durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion.

Eine Beteiligung der Eigentümergemeinschaft an den Kosten wurde bereits vor Stadtratsbeschluss zum Förderantrag im Oktober 2021 abgeprüft, ist allerdings nach Aussage der Verwaltung des Einzelhandelszentrums nicht möglich.