

A+G Ludwigs Quartier GmbH & Co. KG

A+G Ludwigs Quartier GmbH & Co. KG, Mittlere Ortsstraße 79, 76761 Rülzheim

Stadt Ludwigshafen
(Bereich Stadtplanung)
Herr Jürgen Trojan
Halbergstraße 1
67061 Ludwigshafen am Rhein

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen/Bearbeitung	Telefon	Datum
	Ge-Ma	07272/93380	09.07.2021

Ludwigs Quartier, Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 670
„Ludwigs-Quartier“

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

Sehr geehrter Herr Trojan,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits mündlich erläutert, hat unsere Suche nach einem Investor/Betreiber für das im Teilbauvorhaben B zu realisierende Gebäude zu dem Ergebnis geführt, dass die bestehenden Vorgaben aus dem Durchführungsvertrag zum Nutzungsmix (nachfolgend Ziffer 1.), zur Stellplatzanzahl (nachfolgend Ziffer 2.) von potenziellen Interessenten kritisch bzw. ablehnend bewertet werden. Daneben hat der derzeit aussichtsreichste Interessent um Anpassungen bezüglich einzelner architektonischer Vorgaben (nachfolgend Ziffer 3.) gebeten. Um den gemeinsamen Zeitplan aus dem Durchführungsvertrag, insbesondere zur Realisierung der Kita im Teilbauvorhaben B, nicht zu gefährden, bitten wir um Zustimmung zu den Abweichungen von den Vorgaben aus dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 670 in den nachfolgenden Punkten:

1. Entfall betreutes Wohnen / Erhöhung Anzahl der Studentenapartments

Aufgrund der im Teilbauvorhaben B dominierenden Nutzung für studentisches Wohnen, kommen die Kaufinteressenten aus dem Bereich Entwicklung und Betrieb von Studentenapartments. Diese Anbieter besitzen typischerweise keine Expertise für betreutes Wohnen, sodass bereits aus diesem Grund der vorgesehene Nutzungsmix keine positive Rückmeldung zum Ergebnis hatte. Auch die Überlegung, für die im Teilbauvorhaben B vorgesehene Einrichtung von 27 Wohnungen für betreutes Wohnen, einen weiteren Betreiber aufzunehmen, hatte leider keine positive Prognose ergeben.

...

Die IC International Campus GmbH hat sich mit dieser Anforderung auseinandergesetzt, sieht aber auch aufgrund der geringen Anzahl von 27 Wohneinheiten für betreutes Wohnen kein Potenzial, um für diese Nutzung einen eigenen Betreiber zu finden. Die Rückmeldung der anderen Interessenten bestätigt diese Einschätzung.

Vor dem Hintergrund dieser Rückmeldung aus dem Markt, sehen wir aktuell keine Chance, neben den Studentenapartments und der Kita auch betreutes Wohnen zu realisieren und hierfür einen Betreiber / Investor zu finden.

Der Kaufinteressent IC International Campus GmbH sieht hingegen am Standort ausreichend Potenzial für eine Ausweitung des Angebots an Studentenapartments. Das entsprechende Schreiben der IC International Campus GmbH vom 26.05.2021 haben wir in der **Anlage 01** nochmals beigelegt.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um wohlwollende Prüfung und Zustimmung zum Entfall der im Durchführungsvertrag vorgesehenen Realisierung von 27 Wohnungen für betreutes Wohnen.

Stattdessen bitten wir um Zustimmung dahingehend, dass im Teilbauvorhaben B – neben der unverändert gemäß Durchführungsvertrag dort vorgesehenen Kindertagesstätte – max. 361 Apartments für die ausschließliche Nutzung durch Studierende errichtet werden können. Beispielhaft ist für diese geänderte Nutzung in der Anlage 02 eine vorläufige Planung beigelegt.

2. Anpassung Stellplatzanzahl

Die IC International Campus GmbH, aber auch andere Kaufinteressenten, haben darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan/Durchführungsvertrag vorgesehene Anzahl von PKW-Stellplätzen im Teilbauvorhaben B bei der vorgesehenen, überwiegenden Nutzung für Studentenapartments erfahrungsgemäß nicht benötigt wird. Insbesondere die IC International Campus GmbH hat aufgrund ihrer Projekterfahrung darauf hingewiesen, dass die tatsächlich beanspruchte Stellplatzanzahl typischerweise deutlich niedriger liegt und dies auch bei Objekten in anderen Städten, bei denen bereits von Anfang an ein geringerer Stellplatzschlüssel verlangt wurde. Entsprechend dem aktuellen Trend, nutzen gerade junge Erwachsene verstärkt die Angebote des ÖPNV und das Fahrrad sowie Car-Sharing-Angebote. Die hohen Baukosten von Tiefgaragenstellplätzen einerseits und eine geringe Inanspruchnahme von Pkw-Stellplätzen durch Mieter von Studentenapartments andererseits, würden für einen Betreiber zu einem erheblichen wirtschaftlichen Missverhältnis führen und die Übernahme eines solchen Projekts letztlich gefährden bzw. sogar ausschließen. Aufgrund der von Betreibern von studentischen Wohnanlagen angeführten Erfahrungswerte bzgl. der geringen und zudem rückläufigen Nutzung von PKW-Stellplätzen, gehen wir davon aus, dass eine Reduktion der zu realisierenden Stellplätze auch zu keiner zusätzlichen Belastung des ruhenden Verkehrs im Umfeld des Ludwigs-Quartiers führen würde.

Wir verweisen hierzu auch auf die im Schreiben der IC International Campus GmbH vom 26.05.2021 mitgeteilten Erfahrungswerte zur Stellplatznutzung und zum Stellplatzschlüssel (s. Anlage 01).

Ferner hat die IC International Campus GmbH in deren Schreiben vom 26.05.2021 und seinen Anlagen auch die vorliegend sehr gute Anbindung an den ÖPNV und die Förderung nachhaltiger Mobilitätskonzepte erläutert (s. Anlage 03). Auch aufgrund der zentralen Lage des Vorhabens und der kurzen Wege zum Zentrum und zur Hochschule in Ludwigshafen, aber auch zum benachbarten Mannheim und der dortigen Universität, ist vorliegend von einer studententypischen, geringen Pkw-Quote auszugehen.

Der derzeitige Kaufinteressent IC International Campus GmbH hat daher in seiner Planung die Realisierung einer Tiergarage mit 130 PKW-Stellplätzen vorgesehen (wovon 19 Stellplätze zugunsten des Baufelds A per Baulast abgesichert sind). Die vorläufige Planung hierzu ist ebenfalls in der **Anlage 02** beigefügt.

Wir bitten vor diesem Hintergrund um wohlwollende Prüfung und Zustimmung zur Abweichung vom Durchführungsvertrages dahingehend, dass zunächst der Spielraum, welcher die Anlage zur Verwaltungsvorschrift zu § 47 LBauO "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" eröffnet dahingehend genutzt werden kann, dass statt eines Stellplatzschlüssels von 1 Stellplatz je 2,5 Betten dann ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 3 Betten auf das Teilbauvorhaben B anzuwenden ist. In der Tiefgarage des Teilbauvorhabens B sollen dann insgesamt 130 Stellplätze für 361 Studierendenapartments (einschließlich der 19 über Baulast zugunsten des Baufelds A abgesicherten Stellplätzen sowie der erforderlichen 3 Stellplätze für die Kindertagesstätte) als ausreichend eingestuft und hergestellt werden. 12 Stellplätze, die rechnerisch noch erforderlich wären, können vom Eigentümer nach den Regelungen der städtischen "Satzung über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen" abgelöst werden.

3. Abweichungen von architektonischen Vorgaben des Durchführungsvertrags

Ferner haben sich nach einer ersten Überprüfung der in den Anlagen zum Durchführungsvertrag enthaltenen planerischen Anforderungen an die Bebauung des Teilbauvorhabens B die nachfolgenden Änderungswünsche ergeben:

- Der bereits vorhandene Durchgang im Blockinnenbereich von Bauteil B wird um eine Achse nach Westen verschoben und ermöglicht so eine kompakte Kita-Fläche, die nicht beidseitig des Durchgangs orientiert ist.

- Die Ausbildung des Staffelgeschosses mit mehreren Terrassenflächen wird zum bisherigen Stand geändert, um großflächigere Terrassen ausbilden zu können. Die Flächenvorgabe von 75 % des darunterliegenden Geschosses bleibt davon unberührt. Alle Terrassen orientieren sich zum Blockinnenbereich.

Die vorgenannten Änderungen sind in der **Anlage 02** auch zeichnerisch dargestellt.

Die Veränderungen zur bisherigen Planung sind nach unserer Einschätzung gering, sodass wir auch insoweit um entsprechende Abweichung vom Durchführungsvertrag und der diesem zugrunde liegenden Planung für das Teilbauvorhaben B höflich bitten.

Zur Erläuterung der vorgenannten Abweichungen vom Durchführungsvertrag stehen wir gerne auch in einem persönlichen Termin oder für die Teilnahme an Sitzungen von städtischen Gremien zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



M. Ruhl



R. Gehrlein