

TOP 1

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	10.10.2022	öffentlich
Stadtrat	07.11.2022	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Ludwigs-Quartier, Baufeld B - Abweichung vom Durchführungsvertrag

Vorlage Nr.: 20225550

A N T R A G

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen wie folgt zu beschließen:

1. Den beantragten Abweichungen im Bereich Architektur sowie Apartment-/Zimmerzahl (gem. Anlage 3) wird zugestimmt.
- 2a. Der Reduzierung der Anzahl der Stellplätze um weitere 10 Stellplätze wird zugestimmt.

oder
- 2b. Der Reduzierung der Anzahl der Stellplätze um weitere 18 Stellplätze wird zugestimmt.

oder
- 2c. Der Reduzierung der Anzahl der Stellplätze um weitere 27 Stellplätze wird zugestimmt.

oder
- 2d. Der weiteren Reduzierung der Anzahl der Stellplätze wird nicht zugestimmt.

Am 13.09.21 hat der Stadtrat dem Abweichungsantrag der A+G Ludwigs-Quartier GmbH & Co. KG zum Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 670 dahingehend zugestimmt, dass im Baufeld B des Ludwig-Quartiers (vgl. Anlage 1 Übersichtslageplan) auf das dort ursprünglich vorgesehene betreute Altenwohnen verzichtet und stattdessen die vorgesehene Studierendenwohnheimnutzung ausgeweitet werden kann. Zudem erfolgte die Zustimmung zu ersten Anpassungen der Architektur (insbesondere größere Dachterrassen) sowie zur Reduzierung der Stellplatzzahl dahingehend, dass statt des bislang vertraglich vereinbarten Mittelwerts von 1 Stellplatz pro 2,5 Betten nun 1 Stellplatz pro 3 Betten angewendet sowie 12 Stellplätze zusätzlich abgelöst werden können. Auf dieser Basis hat dann die IC Ludwigshafen HAL S.a.r.L. (IC International Campus) das Baufeld B erworben und ist in den Durchführungsvertrag eingetreten.

Zwischenzeitlich wurde die Planung konkretisiert/fortentwickelt und auch die Kita-Planung in Abstimmung mit den Bereichen Gebäudewirtschaft und Kindertagesstätten finalisiert. Aktuell wird der Mietvertrag für die Kita endverhandelt, sodass voraussichtlich noch im Oktober beim Land der Förderantrag eingereicht werden kann.

An dem Entwurf hat sich im Vergleich zur Planung, welche im vergangenen Jahr auch dem Stadtrat vorgelegt wurde, nichts Grundsätzliches geändert (vgl. Anlage 3 Darstellung Abweichungen). Neben einigen gestalterischen Details, Optimierungen von Grundrissen bzw. der Erschließung, hat sich die Anzahl der Studentenapartments von 361 auf 337 reduziert bzw. die Anzahl der Betten von 369 auf 371 marginal erhöht.

Neben den o.g. unproblematischen Abweichungen von der ursprünglichen Planungskonzeption, die bei der Fortentwicklung eines Projektes zur Baueingabeplanung normal/üblich sind, möchte IC Campus allerdings auch beim Stellplatznachweis nachjustieren (vgl. Anlage 2 Abweichungsantrag).

Aufgrund der angespannten wirtschaftlichen Lage und der damit verbundenen deutlichen Steigerung der Baukosten, sieht IC Campus die Erforderlichkeit, die Planung kostenbewusst zu optimieren. Dabei soll weder die architektonische Qualität verringert, noch die Mietkosten für die Studierenden erhöht werden.

IC Campus möchte deshalb konkret die Anzahl der Doppelparker reduzieren und fragt drei Varianten mit Entfall von insgesamt 10, 18 oder 27 weiteren Stellplätzen an.

Dass dies auch ohne negative Folgen für den tatsächlichen Stellplatzbedarf möglich wäre, begründet IC mit einschlägigen Erfahrungen bei eigenen Projekten in anderen Städten, mit der ausgezeichneten ÖPNV-Anbindung am Standort sowie dem vielfältigen Angebot an individueller Mobilität in der näheren Umgebung. Zudem verweist IC Campus auch auf das politische Ziel einer klimaneutralen Umwelt.

Gleichzeitig erklärt sich IC Campus bereit, die wegfallenden Stellplätze gemäß den Regelungen der "Satzung über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen" monetär abzulösen und als zusätzliche Kompensationsmaßnahme ein hausinternes E-Lastenfahrradverleihsystem sowie eine Werkstatt für Fahrradreparaturen einzurichten und dauerhaft zu betreiben.

Der Sachverhalt wurde am 27.09.2022 in der Sitzung des Ortsbeirates „Südliche Innenstadt“ behandelt. Der Ortsbeirat empfiehlt einstimmig Variante 2b (Reduzierung der Anzahl der Stellplätze um weitere 18 Stellplätze) weiter zu verfolgen.