



Gemeinderatssitzung 27.01.2010

- **Top 2** Vorstellung des geplanten städtebaulichen Erneuerungsgebiets "Untere Stadt" mit dem Bereich um das Marstall-Center
- **Top 3** Vorstellung des Gutachtens zur "Erweiterung Breuningerland" der BulwienGesa AG
- Top 4** Nachhaltige Stadtentwicklung
- Bericht des Referats



LUDWIGSBURG



Gemeinderatssitzung

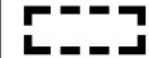
27.01.2010

DIII FB 61




Stadtteilentwicklung "Untere Stadt"

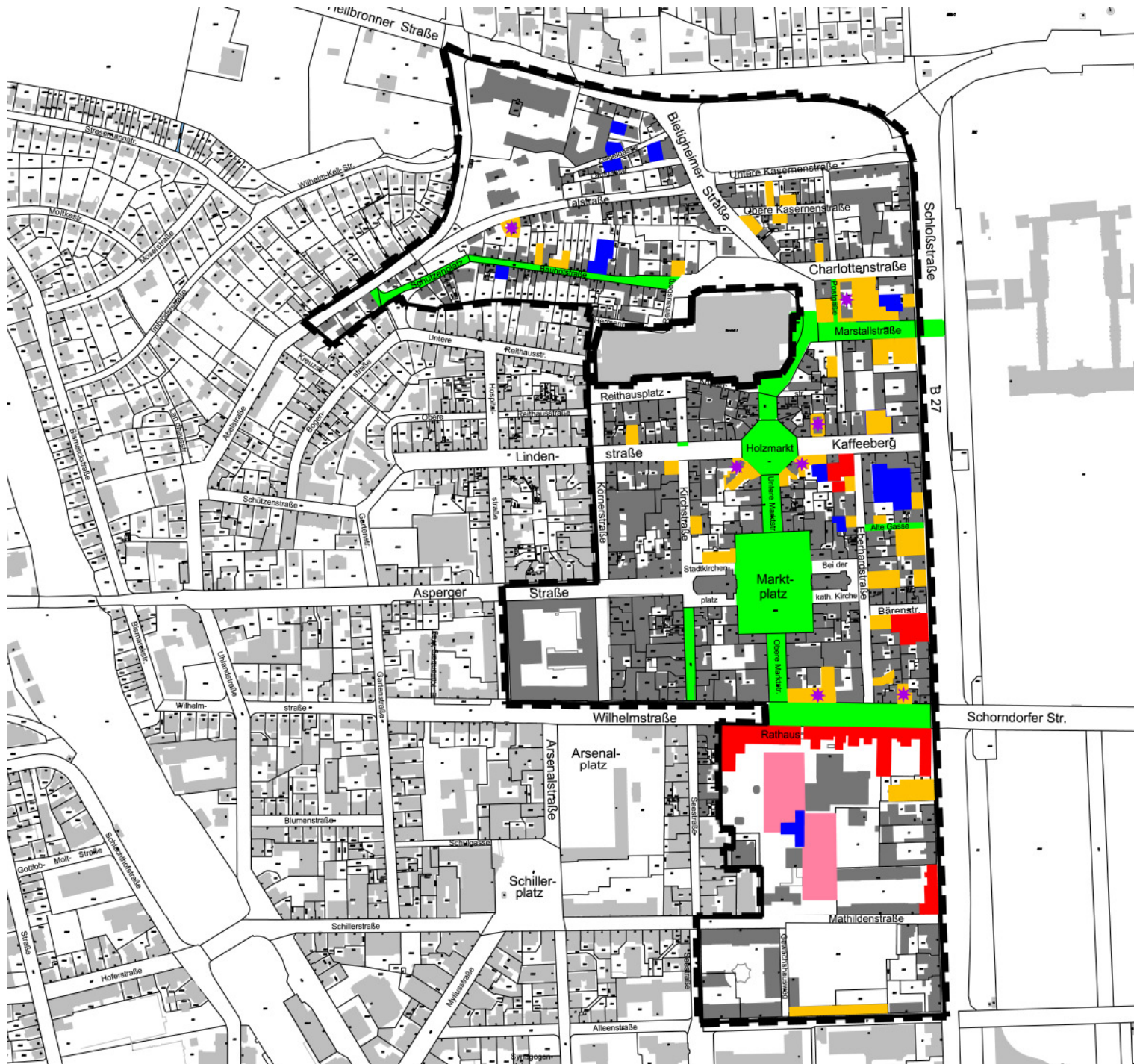
Sanierungsgebiet "SE-Innenstadt"

Zeichenerklärung

 Sanierungsgebiet
"SE- INNENSTADT"

abgeschlossen **Private Maßnahmen:**
 Gebäudemodernisierung
 Schlussinitiative Private
 Gebäudeabbrüche

Öffentliche Maßnahmen:
 Parkierungsbebauung
300 öffentliche Stellplätze
 Erschließungsmaßnahmen
 Gebäudemodernisierung





Richtlinien zur Förderung

der Denkmalpflege, Stadtgestaltung und
von Fassadensanierungen



**Stadt Ludwigsburg
Stadtteilentwicklung
„Untere Stadt“**



**Anlage zum Aufnahmeantrag
in das Bund-Länder-Programm
„Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf –
die soziale Stadt“ (SSP) 2008**



Aufnahmeantrag in das Bund-Länder- Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) 2009 und 2010

Stadt Ludwigsburg
Stadtteilentwicklung „Untere Stadt“



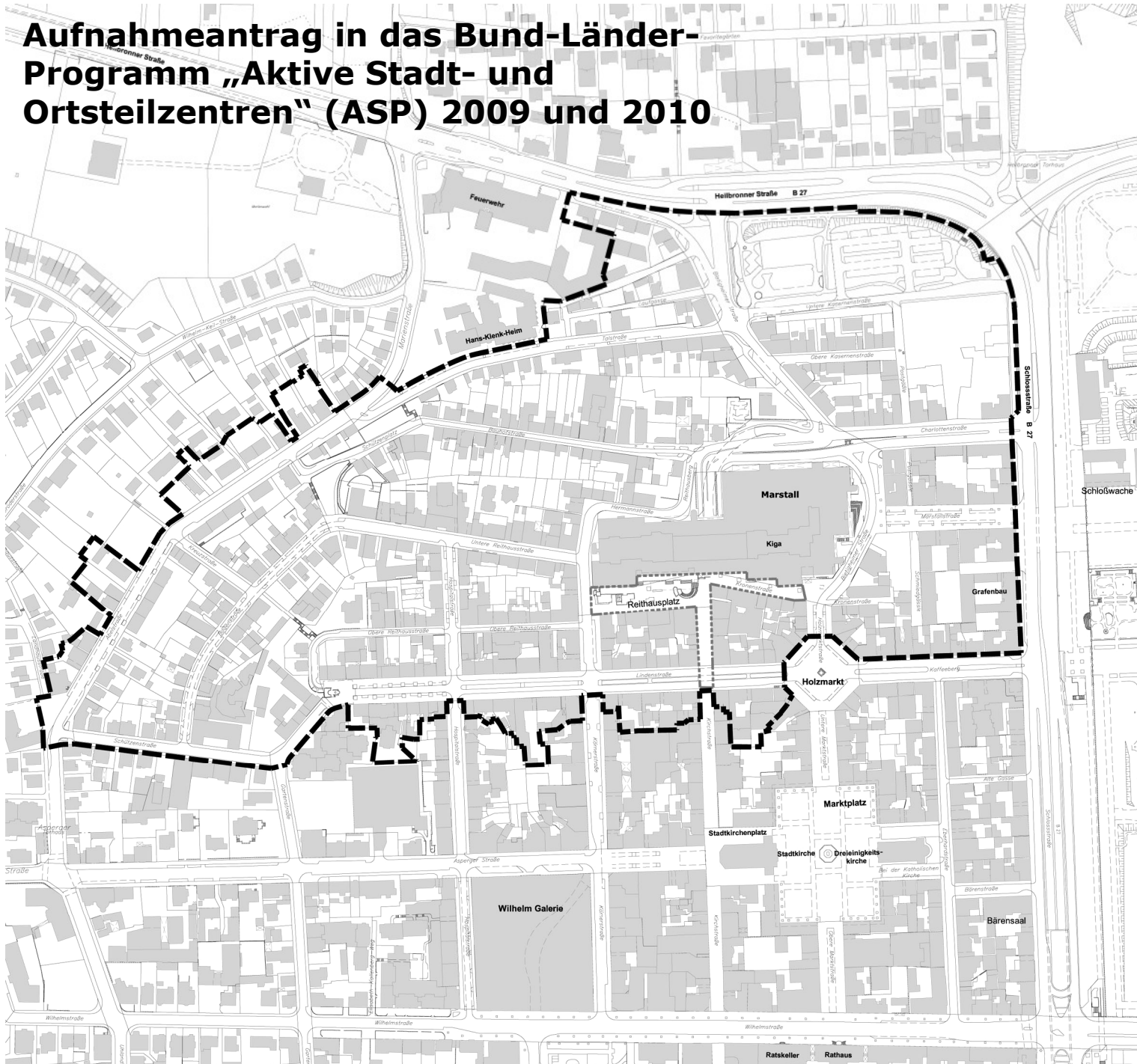
Anlage zum Aufnahmeantrag in das Bund-Länder-Programm
„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) 2010

Aufnahmeantrag in das Bund-Länder- Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) 2009 und 2010

Stadtteilentwicklung "Untere Stadt"

Abgrenzung

 Gebietsabgrenzung









0 50 100 150 200 m



Aufnahmeantrag in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) 2009 und 2010

Stadtteilentwicklung "Untere Stadt"

Städtebauliche Defizite

-  Gebietsabgrenzung
-  Bereich bisher im "SE-Mathilden-/Rathausareal"
-  starke Belastung durch Verkehr
-  Lärm-/ Abgasimmissionen
-  Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum
-  überdimensionierter Straßenraum
-  unübersichtlicher Bereich
-  verbesserungswürdige Anbindung
-  gestaltungsbedürftige, zentrale Fußgängerbereiche/ Eingänge
-  gestaltungsbedürftiger Spielplatz
-  Innerstädtische Brachflächen, teilweise als Parkplatz genutzt
-  Modernisierungsbedarf des innerstädtischen Einzelhandels
-  Defizite im Einzelhandel
-  Modernisierungsbedürftige Gebäude im gesamten Gebiet

0 50 100 150 200 m



Ehemalige Talkaserne

- bereits Bestandteil des vergangenen Sanierungsgebiets "SE-Innenstadt"
- Zwischennutzung als Parkierungsfläche
- stark belastet durch viel Verkehr (B27)

Marstall-Center

- hohe Leerstandsquoten und Fluktuationen
- heterogene Eigentümerstruktur
- Trading-Down-Effekte
- Bedarf an grundlegender Revitalisierung
- überdimensionierter Erschließungsbereich

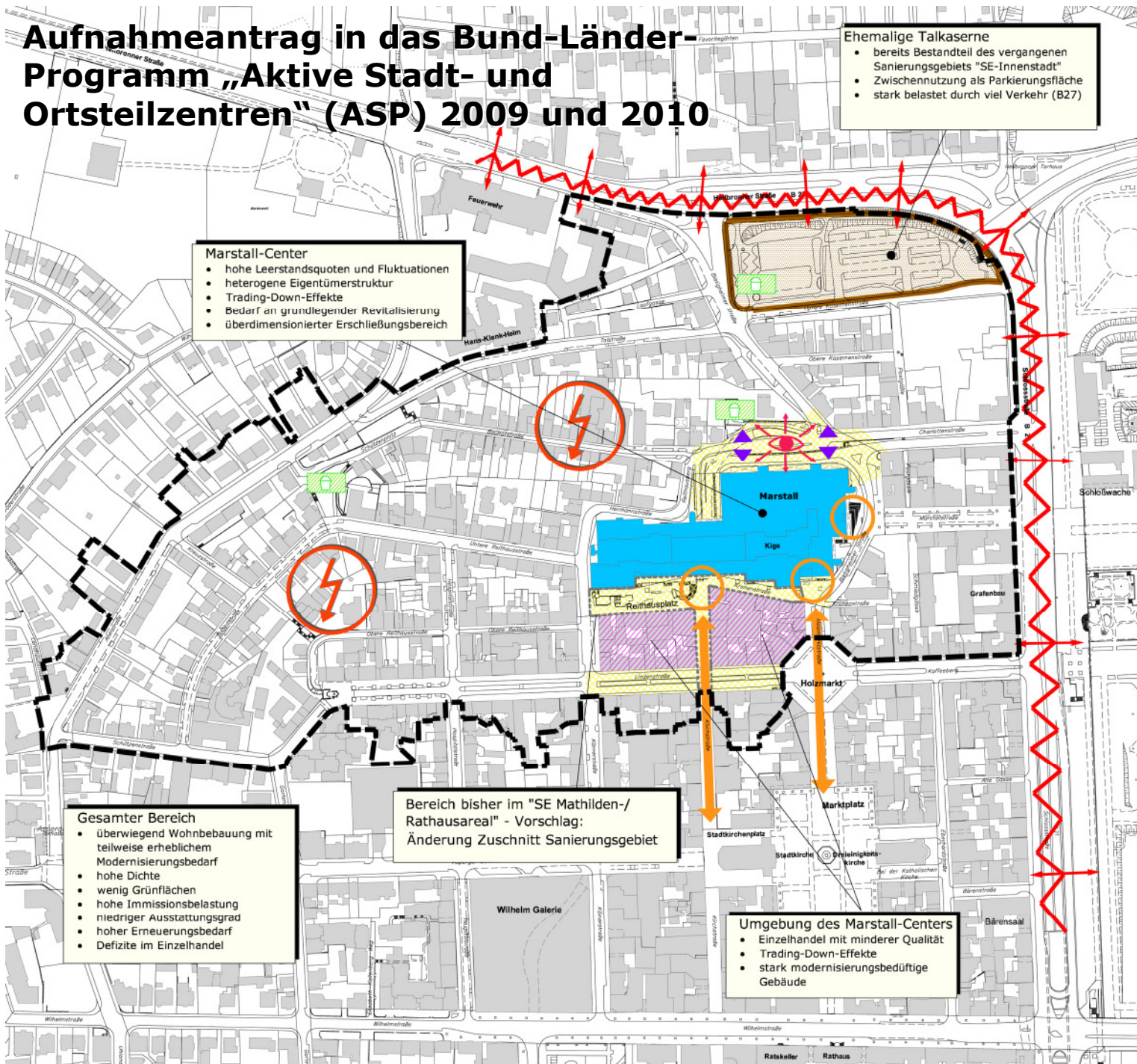
Gesamter Bereich

- überwiegend Wohnbebauung mit teilweise erheblichem Modernisierungsbedarf
- hohe Dichte
- wenig Grünflächen
- hohe Immissionsbelastung
- niedriger Ausstattungsgrad
- hoher Erneuerungsbedarf
- Defizite im Einzelhandel

Bereich bisher im "SE Mathilden-/Rathausareal" - Vorschlag: Änderung Zuschnitt Sanierungsgebiet

Umgebung des Marstall-Centers

- Einzelhandel mit minderer Qualität
- Trading-Down-Effekte
- stark modernisierungsbedürftige Gebäude



Aufnahmeantrag in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) 2009 und 2010

Stadtteilentwicklung "Untere Stadt"

Handlungsansätze

-  Gebietsabgrenzung
-  Straßenumgestaltung
-  Modernisierung denkmalgeschützter Gebäude
-  bauliche Umgestaltung/ umfassende Revitalisierung des Marstall-Centers
-  Öffnung der Fassade
-  Rückbau überdimensionierter Verkehrsflächen / Neuordnung
-  Verbesserung Zufahrt Tiefgarage
-  energetische Sanierung für den gesamten westlichen Bereich
-  bauliche und energetische Modernisierung der Gebäude
-  Neuordnung der Parkplatzfläche

Stellplatzproblematik

- Analyse und ggf. Neuordnung der Parkierungssituation
- Sanierungsbedarf des Kinderspielplatzes Untere Kasernenstraße

Wohngebäude im gesamten Bereich

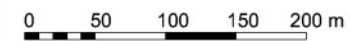
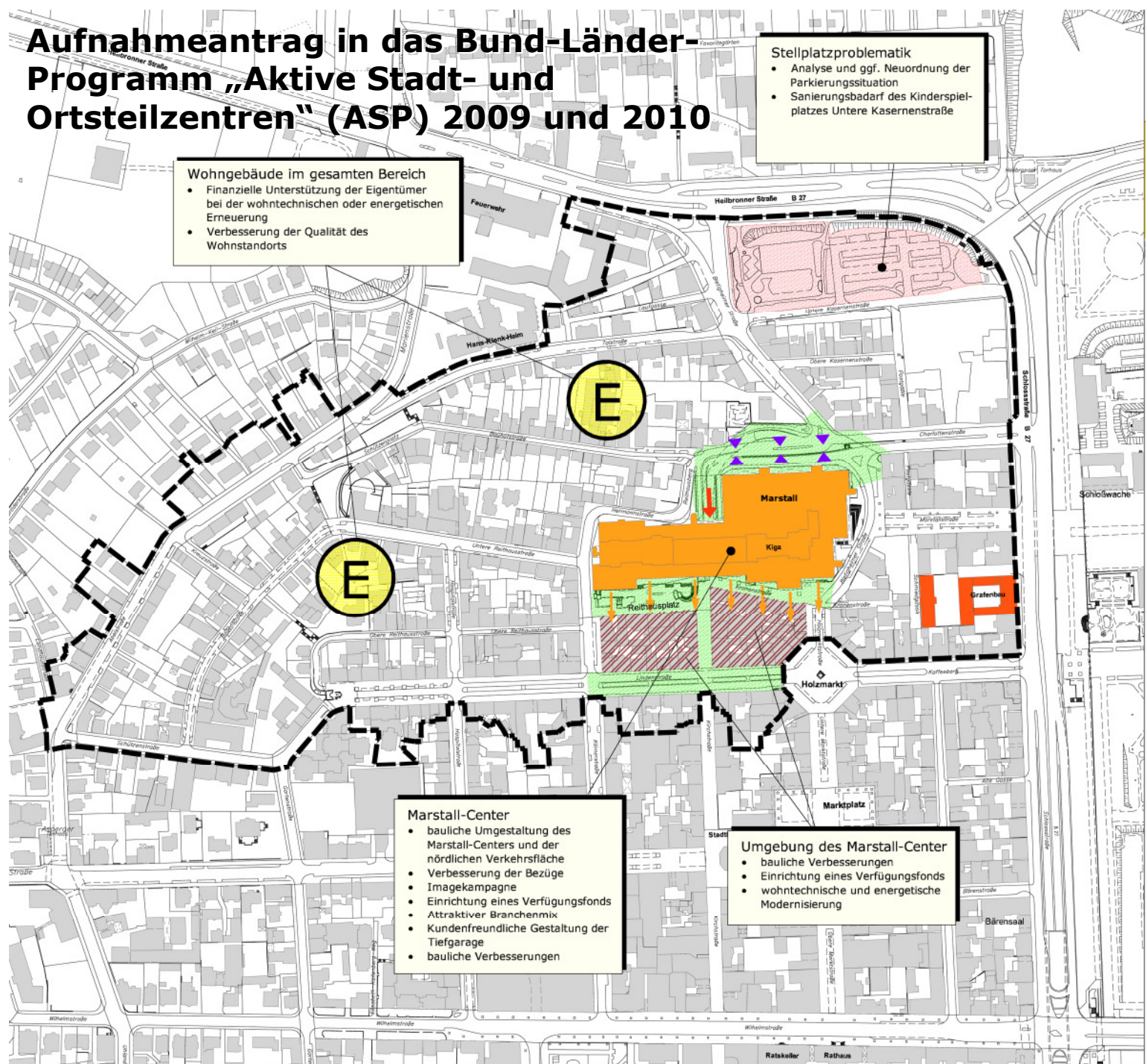
- Finanzielle Unterstützung der Eigentümer bei der wohntechnischen oder energetischen Erneuerung
- Verbesserung der Qualität des Wohnstandorts

Marstall-Center

- bauliche Umgestaltung des Marstall-Centers und der nördlichen Verkehrsfläche
- Verbesserung der Bezüge
- Imagekampagne
- Einrichtung eines Verfügungsfonds
- Attraktiver Branchenmix
- Kundenfreundliche Gestaltung der Tiefgarage
- bauliche Verbesserungen

Umgebung des Marstall-Center

- bauliche Verbesserungen
- Einrichtung eines Verfügungsfonds
- wohntechnische und energetische Modernisierung



Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2007



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, München, Wien
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
71638 Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14
Tel. 0 71 41 / 93 60 - 0, Fax 0 71 41 / 93 60 - 10
eMail: info@gma.biz, <http://www.gma.biz>

REVITALISIERUNG MARSTALL - CENTER LUDWIGSBURG

MARSTALL-CENTER: BISHERIGE ENTWICKLUNG

STUFE 1 DER AUFWERTUNG BEREITS DURCHGEFÜHRT:

- gestalterische Überarbeitung von Eingängen, Mall und Außenbereichen
- Renovierung der Ankerbetriebe Karstadt und C&A
- versuchte Verzahnung mit Außenraum durch Gastronomie
- Aufwertung der Tiefgaragenzugänge (Aufzüge / Vorzonen)
- gemeinsames Logo nicht ausreichend erkennbar

ERFOLG NICHT AUSREICHEND:

- hohe Fluktuation v.a. im Obergeschoss
- hohe Leerstandsquote (19 % im OG)
- teilweise minderwertige Anbieter
- kein einheitlicher Marktauftritt des Centers

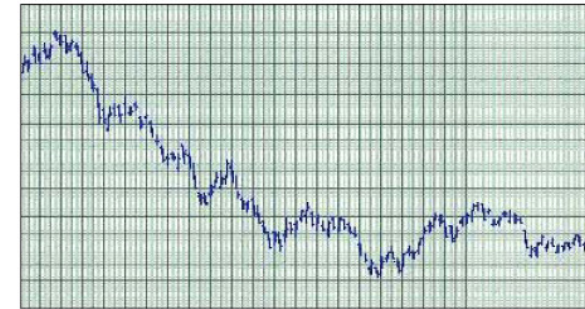


REVITALISIERUNG MARSTALL - CENTER LUDWIGSBURG

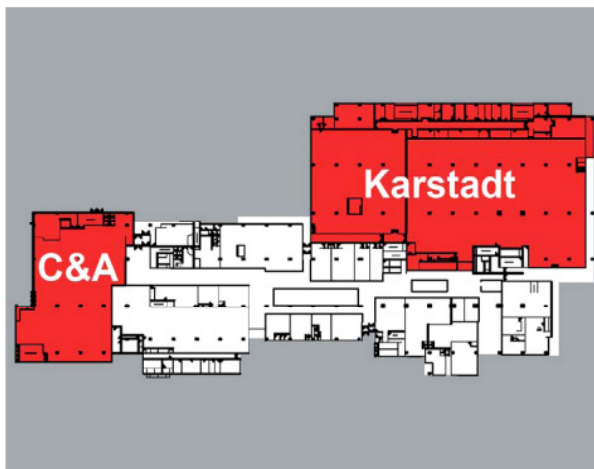
MARSTALL-CENTER: ZUKUNFT?

SZENARIO „BUSINESS AS USUAL“

- Trading-Down-Prozess weiterlaufen lassen
- weiterer Frequenzrückgang, Zunahme der Leerstände
- konkrete Gefahr der Abwanderung der Magnetbetriebe
- bei Abwanderung: Zusammenbruch der Einkaufsfunktion bzw. drastische Umpositionierung nach unten
- weiterer Wertverlust der Immobilie
- Abwertung der potenziell attraktiven Wohnungen
- negative Ausstrahlung des Centers auf die Umgebung



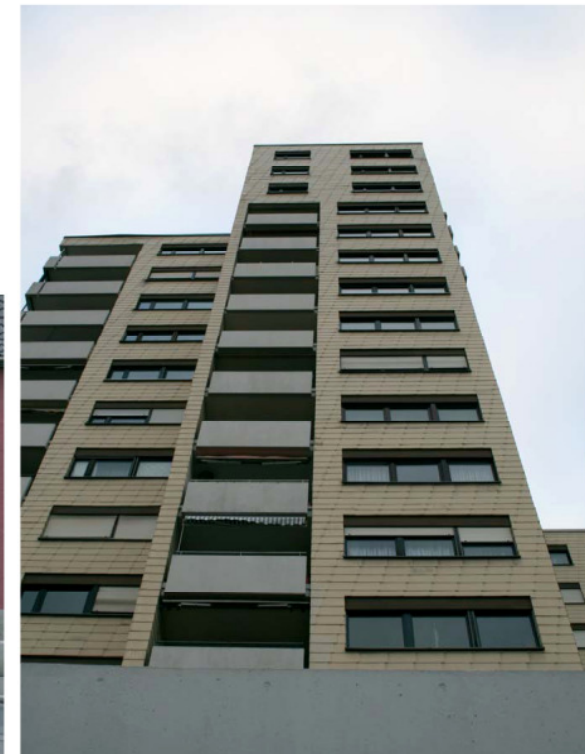
WERTVERLUST!



ZUKUNFT DER ANKERMIETER?



ZUKUNFT DES UMFELDS?



ZUKUNFT DER WOHNUNGEN?

REVITALISIERUNG MARSTALL - CENTER LUDWIGSBURG



MARSTALL-CENTER: ZUKUNFT?

SZENARIO „REVITALISIERUNG“

- tiefe Eingriffe in Eigentümer- und Gebäudestruktur
- einheitliche Management- und Eigentümerstruktur
- attraktiver Branchen- und Mietermix
- bauliche Umgestaltung (u.a. Öffnung der Südfassade, Präsenzstärkung Karstadt, Bezüge innen-außen bzw. oben-unten)
- Aufwertung Parkhaus (bessere Orientierung, mehr Licht, attraktivere Oberflächen)
- Aufwertung der Umgebung (ggf. Sanierungsgebiet)
- Imagekampagne einhergehend mit baulicher Umgestaltung



VORSTUDIE ZUR REVITALISIERUNG DES MARSTALL-CENTERS

In einer Vorstudie wird ein mögliches Nutzungskonzept erarbeitet und architektonisch umgesetzt. Der Nutzungsschwerpunkt wird in dieser Variante angesichts des Gebäudepotenzials und der Angebotsstruktur der Ludwigsburger Innenstadt in den **FACHMARKTBEREICH** gelegt.

Folgende **MAGNETBETRIEBE** sind vorgesehen:

- Warenhaus Karstadt ca. 10.000 m² VK
- Elektrofachmarkt ca. 4.000 m² VK (Anstelle C&A)
- SB-Warenhaus ca. 4.000 m² VK

Als Einzelhandelsbetriebe **MITTLERER GRÖSSE** sind geeignet:

- Drogeriefachmarkt ca. 600 m² VK
- Textilfachmarkt ca. 1.000 – 2.500 m² VK
- Schuhfachmarkt ca. 600 m² VK
- Babyfachmarkt ca. 800 m² VK
- Deko / Wohnaccessoires ca. 600 – 700 m² VK
- Leuchtengeschäft ca. 500 – 800 m² VK

Ergänzt werden diese Anbieter durch **KLEINTEILIGE NUTZUNGEN** aus Einzelhandel und Dienstleistung.