



MITTEILUNGSVORLAGE

VORL.NR. 028/22

Federführung:

FB Bürgerbüro Bauen
Projektgruppe Franck-Areal

Sachbearbeitung:

Schwärzl, Tobias; Linder, Oliver; Steinert, Frank;
Borrmann, Hubertus

Datum:

18.01.2022

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Bauausschuss	10.02.2022	ÖFFENTLICH

Betreff: Entwicklung Franck-Areal

Bezug SEK: Masterplan 03 (Wirtschaft und Arbeit) / SZ 02 / OZ 02

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 "Planungsziele"
Anlage 2 "Rahmenterminplanung"

Mitteilung:

Sachverhalt/Begründung:

Mit dem Ende der Caro-Kaffeeproduktion der Fa. Nestlé endete eine über 150-jährige, industrielle Nutzung der Flächen in direkter Nachbarschaft des Ludwigsburger Bahnhofs. Nun ergeben sich große Chancen für die städtebauliche Entwicklung des Bahnhofsareals und zugleich die Verantwortung, die historische Bedeutung dieses Areals für die Stadtentwicklung Ludwigsburgs zu sichern.

Um Einfluss auf die Entwicklung dieser zentralen Fläche zu erhalten, hat der Gemeinderat entschieden, einen Teil des ehemaligen Werksgeländes zu erwerben. Der Eigentumsübergang für das sogenannte „Franck-Areal“ erfolgte im Oktober 2020. Die mit der Entwicklung verbundenen Fragestellungen werden seit Mai 2021 von einer dezernats- und fachbereichsübergreifenden Projektgruppe aus Stadtplanung, Bürgerbüro Bauen und Wirtschaftsförderung bearbeitet:

1. Welche Entwicklungsziele werden für das Franck-Areal angestrebt? Welches Profil ergibt sich für den Standort?

Auf Basis einer Standort- und Potentialanalyse wurden folgende Ziele der Standortentwicklung erarbeitet:

- Durch einen **kleinräumlichen Nutzungsmix** aus Gewerbe oder freien Berufen, Lehrräumen von Hochschulen bzw. Ausgründungen aus denselben, Gastronomie, Freizeit bzw. Sport sowie Kultur und Wohnen entsteht ein **urbanes Stadtquartier**, das gegenüber Veränderungsprozessen resilient ist. Die Städte stehen aufgrund des Klimawandels, der

Verkehrswende und den Folgen der Corona-Krise vor einem grundlegenden Wandel. „Hybride Bauten“ mit einem vertikalen Nutzungsmix und flexiblen Grundrissen sparen Platz und sorgen für kurze Wege, indem sie Arbeiten, Gewerbe, Wohnen, Freizeit und Kultur miteinander kombinieren und anpassungsfähig auf Zukunftsentwicklungen reagieren können.

- Steigerung der **Attraktivität der (Innen-) Stadt** aus lokaler und regionaler Sicht. Das Franck-Areal bildet ein Gelenk zwischen Innenstadt und Weststadt. Hier sollen lebendige Nutzungen entstehen, welche die Attraktivität der Stadt nach innen und außen stärken. Die Angebote der Innenstadt werden ergänzt ohne Konkurrenzen zu schaffen. Aufgrund der zentralen Lage am Bahnhof bietet es sich innerhalb der angestrebten gewerblichen Nutzungen an, u.a. auch gezielt Flächen für Gastronomie, Freizeit – und Kultur vorzusehen, die eine Belegung und Begegnung vielfältiger Nutzerkreise an jedem Tag der Woche zu verschiedenen Uhrzeiten garantieren.
- **Architektonisch-städtebauliche Besonderheit des Standortes** mit seiner identitätsstiftenden historischen Industriearchitektur (Ende des 19./ Beginn des 20. Jahrhunderts), der urbanen Dichte und attraktiven Hofstruktur **erhalten**. Dabei soll insbesondere die stadtbildprägende Silhouette zur Bahn, das unter Denkmalschutz stehende Gebäude 28 und die als besonders erhaltenswert oder strukturprägend eingestuften Gebäude 25, 26 und 27 gesichert, im Bestand saniert und weiterentwickelt werden. Die ehemalige Rösterei (Gebäude 80) und das ehemalige Laborgebäude an der Pflugfelder Straße (Gebäude 79) bieten hingegen Potentiale für die künftige Neuordnung des Standortes und können ggf. abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden.
- Impulsgeber für die gesamtstädtische Entwicklung des Wirtschaftsstandorts als **Experimentierfeld für innovative Branchen, kreative Nutzungen und Unternehmensgründungen**.
- Ausbau des **Franck-Areals als Teil der Mobilitätsdrehzscheibe Bahnhof Ludwigsburg** mit besonderem Augenmerk auf die Anbindung an eine mögliche zweite Unterführung und der Stärkung der westlichen Bahnhofseite für den Hol- und Bringverkehr sowie als zentraler Taxihalt für den Bahnhof. Außerdem die Gewährleistung barrierefreier Aufenthalts- und Bewegungsflächen für vielfältige Nutzergruppen und ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und sonstige Angebote der Nahmobilität (z.B. E-Scooter).

Das **Standortprofil** ergibt sich durch den Flächenanteil und die Flächenzuordnung der verschiedenen Nutzungen. Dies wird im weiteren Prozess konkretisiert. Dabei liegt ein besonderes Augenmerk auf den Bedarfen der Mobilitätsdrehzscheibe.

2. Wie sieht der „Fahrplan“ für die weitere Entwicklung aus?

Die Stadtverwaltung empfiehlt, im ersten Schritt **die städtischen Zielvorstellungen und Entwicklungsvorgaben** in einem gemeinsamen Prozess mit Politik, Verwaltung und Bürgerschaft abzustimmen. Diese fließen in die **Auslobung** eines **Investorenauswahlverfahrens**.

Das Investorenauswahlverfahren ist ein passendes Instrument, um zur Umsetzung dieser Ziele geeignete Partner zu akquirieren. Die Auswahl erfolgt mit Blick auf die abgestimmten Zielvorstellungen und Entwicklungsvorgaben. Dieses Verfahrensmodell bietet im Sinne eines „Wettbewerbs der Ideen“ die Möglichkeit, eine Auswahl auf Basis konkreter Nutzungskonzepte zu treffen. Ein Vorschlag zur genauen Ausgestaltung des Investorenauswahlverfahrens und der entsprechenden Inhalte wird im Weiteren erarbeitet und mit dem Gemeinderat abgestimmt.

Die **städtebauliche bzw. architektonische Ausgestaltung** erfolgt gemeinsam mit den gefundenen Partnern in Form eines Architektur- und Freiraumwettbewerbs. Im weiteren Verfahren wird geklärt, wie die städtischen Ziele und Vorgaben angesichts des hohen öffentlichen Interesses an der

Entwicklung am besten gesichert werden können.

Die Rahmenterminplanung für die Entwicklung des „Franck-Areals“ ist in der Anlage 2 dargestellt. Ziel ist es, zur Eröffnung der Internationalen Bauausstellung '27 (IBA) einen attraktiven realisierten, städtebaulich-architektonischen Beitrag präsentieren zu können.

3. Was passiert auf dem Franck-Areal bis zur langfristigen Entwicklung?

Bei den Gebäuden auf dem Franck-Areal handelt es sich überwiegend um ehemalige Produktions- und Lagerräume, mit geringer Versorgungs- und Gebäudeinfrastruktur (Sanitär, Heizung, Brandmeldeanlage etc.). Diese sind ohne einen hohen Sanierungs- und Investitionsaufwand kurzfristig nur eingeschränkt nutzbar.

Gleichzeitig ist ein Leerstand der Gebäude in direkter Nachbarschaft des Bahnhofes unter anderem aus Sicherheits- und Wirtschaftlichkeitsgründen abzulehnen. Bis zur langfristigen Entwicklung des Geländes ist es daher ausgewiesenes Ziel, **eine lebendige Nutzung des Areals zu fördern, sowie erste Impulse für die mit dem Areal verbundenen Ziele zu setzen** und gleichzeitig die **Leerstands- und Unterhaltungskosten** zu decken. In dieser Phase wird das Areal auch in das Bewusstsein der Bürgerschaft und der potentiellen Investoren und Nutzer für die langfristige Entwicklung gebracht.

Für die dafür geeigneten Geländeteile (überwiegend im ehemaligen Labor- und Bürogebäude an der Pflugfelder Straße „Gebäude 79“) wurde deshalb nach Zwischennutzern bis Ende des Jahres 2024 gesucht. Neben Firmengründern finden auf dem Areal Kreativschaffende und Handwerker einen Platz. Aufgrund der Anbindung an den zentralen Mobilitätsknoten der Stadt sind außerdem Flächen für Carsharing und Angebote der Nahmobilität mit Lastenrädern vorgesehen.

Neben den Zwischennutzungen soll ein besonderes Augenmerk auf **der temporären Öffnung des Geländes für die Ludwigsburger Bürgerinnen und Bürger** gelegt werden – dazu eignet sich insbesondere eine gezielte Bespielung der Außenbereichsflächen in Kombination mit einzelnen Erdgeschosszonen. Mit der NEULAND-Veranstaltung konnte bereits gezeigt werden, welches Potential das Areal für eine Belebung des neuen Stadtraums für die Bürgerinnen und Bürger birgt. Über verschiedene **Pop-Up-Aktionen, Veranstaltungen, Kulturprojekte und Formate der Öffentlichkeitsbeteiligung** soll dem Areal in den Sommermonaten Leben eingehaucht werden. Im Rahmen der Bundesförderprogramme „Pop-Up Innenstadt“ und „Sicherheit am Ludwigsburger Bahnhof (SiLber)“ wird bereits an entsprechenden Konzepten zur Umsetzung gearbeitet. Auf der Projektseite www.meinlb.de/franck-areal/ werden ab Mitte Februar alle Informationen zur Entwicklung gebündelt – hier haben alle Interessierten die Möglichkeit, einen Blick auf das Areal zu werfen.

Unterschriften:

Tobias Schwärzl

Peter Fazekas

Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR
Ebene: Haushaltsplan		
Teilhaushalt	Produktgruppe	

ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung <input type="checkbox"/> Ja				
<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch				
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
Klimatische Auswirkungen?				
++				
Starke positive Klimawirkung				
Erläuterung:				
Es handelt sich um eine erhebliche Auswirkung, da mit dem Projekt ein Beitrag zur klimaneutralen und klimaangepassten Stadt geleistet werden soll, u.a. durch:				
<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung eines energetischen Quartierkonzepts mit dem Ziel: Reduktion des Energiebedarfs durch Energieeinsparung und -effizienz sowie Erhöhung der Nutzung lokaler und regenerativer Energien für die Versorgung des Areals • Einsatz ökologischer Baustoffe in Kombination mit dem Prinzip Cradle to Cradle • Nutzung möglicher Potentiale natürlicher Belichtung, Verschattung, Durchlüftung sowie der Begrünung von Dächern, Fassaden und öffentlichen Räumen im Quartier zur Anpassung an den Klimawandel • Gestaltung einer klimaangepassten Infrastruktur, die möglichst viel Regenwasser auf dem Gelände hält (z.B. in Form von Wasserflächen, Retentionsdächern etc.) und Oberflächen und Bodenbeläge vorsieht, die möglichst viel Wärme speichern und Wasser aufnehmen können 				

Verteiler: R05, Wifö, 20, 23, 32, 41, 57, 61, 63, 65, 67, DEZ



LUDWIGSBURG

NOTIZEN