



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 160/23

Federführung:

FB Bürgerbüro Bauen
Projektgruppe Franck-Areal

Sachbearbeitung:

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

Datum:

09.06.2023

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Bauausschuss	06.07.2023	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	12.07.2023	ÖFFENTLICH

Betreff: Konzeptverfahren Franck-Areal - Vorgaben Konzeptverfahren

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

Bezug: VORL.NR. 028/22 Entwicklung Franck-Areal
VORL.NR. 316/22 Konzeptverfahren und Beauftragung Verfahrensbegleitung

Anlagen: Anlage 1 - Dokumentation Bürgerbeteiligung "Franck-Werkstatt"
Anlage 2 - IBA-Qualitätskriterien
Anlage 3 - Planungsziele

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt den dargestellten Zielen und Anforderungen für das Konzeptverfahren zu und beauftragt die Verwaltung, die erste Stufe des Konzeptverfahrens einzuleiten.

Sachverhalt/Begründung:

1. Aktueller Stand und Ausblick Konzeptverfahren

Mit Beschluss vom 06.10.2022 (Vorl. Nr. 316/22) hat der Bauausschuss die Verwaltung mit der Vorbereitung eines zweistufigen Konzeptverfahrens beauftragt.

Um sowohl die städtebaulichen Ziele als auch die Umsetzbarkeit des Konzepts zu gewährleisten, erfolgt die Vergabe in einem Konzeptverfahren. So werden die Marktfähigkeit und die städtebaulich-architektonische Qualität in einem integrierten Verfahren betrachtet. In einem mehrstufigen Auswahlverfahren stehen zunächst qualitative Gesichtspunkte (städtebaulich-architektonisches Konzept, Nutzungskonzept, etc.) im Vordergrund. Vergleichbar mit einem Architekturwettbewerb

beurteilt ein Bewertungsgremium die eingegangenen Konzepte. In einem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb werden Investoren ausgewählt, die mit entsprechend qualifizierten Architekturbüros zusammenarbeiten und über Erfahrungen bei der Entwicklung ähnlicher Areale mit vergleichbarem Anforderungsprofil verfügen. Ein von den Marktbedingungen losgelöstes vorgeschaltetes architektonisches Wettbewerbsverfahren, kann dazu führen, dass sich kein Investor für die Umsetzung findet und wurde daher verworfen.

In einem dem Konzeptverfahren vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb konnten sich Teams aus Investoren und Architekten auf Grundlage der mit dem Bauausschuss abgestimmten Kriterien für das Konzeptverfahren bewerben.

Das Verfahren ist am Markt auf Interesse gestoßen. Das Teilnehmerfeld besteht aus regionalen und lokalen Investoren und deutschlandweit renommierten Architekten.

Stufe 1: (ab Ende Juli 2023 bis ca. Ende Januar 2024)

Im nun folgenden zweistufigen Konzeptverfahren erarbeiten die fünf Teams aus Investoren und Architekten auf Grundlage der Ziele und Anforderungen der Stadt Ludwigsburg anonymisiert ein städtebaulich-architektonisches Konzept (inkl. Lageplan, Städtebau, Grundrissen, Schnitte und Visualisierungen, etc.), sowie ein Nutzungs-, Mobilitäts- und Energiekonzept für das Franck-Areal.

Nach der Vorprüfung wird, voraussichtlich im Januar 2024, das erste Bewertungsgremium (zusammengesetzt aus Politik, Verwaltung und Fachexperten) einberufen. Dieses Gremium bewertet die Qualität der eingereichten Konzepte, gibt Hinweise zur Überarbeitung und wählt die Verfahrensteilnehmer (max. 3 Teilnehmer) für die zweite Stufe der Konzeptwettbewerbs aus.

Stufe 2: (ab Ende Januar 2024 bis ca. Ende April 2024)

Die verbliebenen Teilnehmenden legen in der zweiten Stufe ein überarbeitetes Planungs- und Nutzungskonzept, sowie ein detailliertes Konzept zur Entwicklung, Projektorganisation und Vermarktung inkl. Kaufpreisangebot bis voraussichtlich Ende März 2024 vor.

Das Bewertungsgremium (ca. April 2024) bewertet nach der Vorprüfung in der zweiten Phase das nicht-anonymisierte Gesamtangebot (Detailliertes Planungs-, Nutzungs- und Vermarktungskonzept, Projektorganisation, Kaufpreisangebot) und wählt so den verbleibenden Verfahrensteilnehmenden für die Verhandlungsphase aus. Bei Bedarf erfolgt eine weitere Überarbeitungsphase.

2. Vorgaben Konzeptverfahren

Um die Ziele und Anforderungen für dieses wichtige Areal zu definieren, hat die Stadtverwaltung mit verschiedenen Untersuchungen (Schallschutz, Gebäudesubstanz und Statik, Denkmalschutz, Schadstoffe) und einer Machbarkeitsstudie für die Anbindung der 2. Unterführung und Nutzung des Denkmalgebäudes Nr. 28, gute Planungsgrundlagen für das Konzeptverfahren geschaffen.

Die Ziele für die künftige Entwicklung des Franck-Areals (vgl. Vorl. Nr. 028/22) wurden mit der Öffentlichkeit im Rahmen einer zweitägigen „Franck-Werkstatt“ am 25.11 und 26.11. sowie ergänzenden Online-Formaten intensiv abgestimmt und weiterentwickelt.

Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung entstandenen Ideen (siehe Anlage 1) werden nun als Vorgaben für das Konzeptverfahren konkretisiert.

Das Verfahren wird im Rahmen des IBA'27-Netzes in Kooperation mit der IBA'27 GmbH durchgeführt. Das Franck-Areal hat großes Potential, wichtige Impulse im Rahmen der definierten Qualitätskriterien

(siehe Anlage 2) der Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH zu liefern. Diese bilden daher eine Grundlage für das anstehende Konzeptverfahren. Eine Aufnahme als IBA-Projekt wird aktuell angestrebt. Folgende Ziele und Anforderungen werden in die Auslobung des Konzeptverfahrens aufgenommen:

2.1 Vielfältiger Nutzungsmix

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.

Der überwiegende Teil der Nutzungen soll sich auf Gewerbe / Co-Working, Gastronomie, Freizeit, Kultur und Bildung beziehen (ca. 60 %), Wohnen sich auf maximal 30 % und bahnhofsaffiner Einzelhandel auf maximal 10 % begrenzen.

- Die unterschiedlichen Nutzungen sollten sich gegenseitig ergänzen und unterstützen. Im Quartier sind öffentliche Aufenthaltsorte vorzusehen, die konsumfrei für alle Menschen jederzeit zugänglich sind.

Es stehen Nutzungen im Vordergrund, welche die Angebote der Innenstadt ergänzen und die zentrale Lage des Franck-Areals im Sinne eines Gelenkes zwischen West- und Innenstadt stärken. Die Flächen sollen mit flexiblen Grundrissstrukturen wechselnden Nutzungsansprüchen gerecht werden. Auf dem Franck-Areal sollen moderne Wohnformen für verschiedene Altersgruppen und Menschen, mit unterschiedlichen Lebenskonzepten realisiert werden. Dadurch wird auch die soziale Kontrolle und die Sicherheit auf dem Areal erhöht. Ein Anteil von geförderten Wohnungen ist grundsätzlich vorstellbar, jedoch nicht verpflichtend.

2.2 Experimentierfeld für innovative Branchen, kreative Nutzungen und Unternehmensgründungen

Bereits die entstandenen Flächen in der Zwischennutzung des Franck-Areals haben für Kreativschaffende, junge Unternehmen und Start-Ups einen hohen Anziehungsfaktor und tragen zum Zielbild eines lebendigen, urbanen Quartiers bei. Das Franck-Areal kann als Impulsgeber für die gesamtstädtische Entwicklung des Wirtschaftsstandorts dienen, wenn Flächenangebote für diese Nutzergruppen geschaffen werden.

- Dabei wird es wichtig sein, Flächen anzubieten, die über ein hohes Maß an Flexibilität verfügen, den bisherigen Charme behalten und durch einen nur elementaren Ausbauzustand jedoch preislich interessant sind. Unter dieser Prämisse sind Gründerflächen in der Größenordnung von mindestens 400 m² als erste Richtgröße in die Planungskonzepte zu integrieren. Im Kontext zu den weiteren konkreten Raumbedarfen der Akademie für darstellende Kunst und des weiteren Kreativsektors können Synergien entstehen und ein weiterer kreativer Nukleus in der Stadt entstehen.

2.3 Entwicklung eines gesellschaftlich-sozialen Ortes und Innovationsraums durch Kunst und Kultur

Die Kultur bietet auf dem Franck Areal vielversprechende Möglichkeiten: zur breiten Teilhabe und Aufenthaltsqualität, zur Kunst im öffentlichen Raum, zur Weiterentwicklung bestehender Bildungs- und Kultureinrichtungen als zentraler Bestandteil eines urbanen Stadtbausteins der europäischen Stadt.

- Ein Raumprogramm der Akademie für darstellende Kunst (AdK) wird der Auslobung beigefügt. Die Teilnehmenden haben in ihren Konzepten einen Flächenbedarf in Höhe von 1.300 – 1.600 qm für Probe- und Unterrichtsräume zu berücksichtigen.
- Dazu soll in den zu erhaltenden Gebäuden vorzugsweise im Gebäude 28 ein Offener Kunstraum zur Bespielung mit freien innovativen Projekten, Ausstellungen und zur Stimulierung der freien und vorhandenen Kulturlandschaft sowie der zeitgenössischer künstlerischer Strömungen berücksichtigt werden. Bei der Entwicklung dieser Bereiche sollen neben der AdK Kooperationspartner wie z.B. das Popbüro Stuttgart und die Popakademie BW, die Filmakademie BW/Animationsinstitut, innovative Designbüros und lokale Akteure gewonnen werden.
- Wünschenswert ist darüber hinaus die Ansiedelung weiterer Kultureinrichtungen bspw. von Arthouse-Kino und Club(s), was der Sicherung bzw. Verstärkung dieser Bereiche als auch der Entwicklung einer Nachtkultur und der sozialen Kontrolle dient.

2.4 Teil der Mobilitätsdrehseibe Bahnhof Ludwigsburg

Aufgrund der Nähe zum zentralen ÖPNV-Knoten der Stadt ergeben sich für das Franck-Areal besondere Mobilitätsanforderungen. Zum einen sollen hier Mobilitätsangebote für den Bahnhof geschaffen werden, zum anderen ergeben sich durch die Bahnhofsnähe besonders günstige Ausgangsbedingungen für die Quartiersentwicklung.

Ein Hauptaugenmerk liegt auf der Anbindung der geplanten zweiten Unterführung und der Stärkung der westlichen Bahnhofseite für den Hol- und Bringverkehr sowie als zentraler Taxihalt. Außerdem werden barrierefreie Aufenthalts- und Bewegungsflächen für vielfältige Nutzergruppen und ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und sonstige Angebote der Nahmobilität (z.B. E-Scooter) vorgesehen.

- Der Anschlusspunkt für die geplante zweite Unterführung erfolgt in Gebäude 28 (verbleibt im städtischen Eigentum – optional kann ein Angebot auf Erbpacht eingereicht werden). Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde nachgewiesen, dass die Unterführung in den Gebäudebestand integriert werden kann. Die Unterführung soll im „Mittelschiff“ des ehemaligen Speichergebäude auf das Franck-Areal führen. Dieser Anschlusspunkt und die Durchbindung zur Pflugfelder Straße ist eine wichtige Planungsprämisse im Konzeptverfahren.
- Mit der Neugestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofes wird der Mobilitätsknoten Bahnhof neu organisiert. Östlich der Bahn werden die Bedingungen für den ÖPNV optimiert. Dazu wird der Hol- und Bringverkehr in Zukunft auf die Westseite des Bahnhofes orientiert. Auch die Taxis finden ihren zentralen Haltepunkt nach dem Umbau des ZOB auf der Westseite. Im Rahmen von Voruntersuchungen wurde nachgewiesen, dass die Seitenstreifen der Pflugfelder Straße ausreichend dimensioniert sind diese Anforderungen zu erfüllen. Die angrenzenden Gehwege zum Franck-Areal werden mit einer Breite von 5,0 m ebenfalls ausreichend dimensioniert. Sollte es dafür in Zukunft einen Bedarf geben, wird auch das Halten von Bussen dort künftig möglich sein. Wo genau der Haltepunkt zum Holen- und Bringen liegt, soll im Rahmen des Konzeptverfahrens untersucht werden. Auch die genaue Lage des Taxihaltens wird unter Einbeziehung der Taxibetreibenden noch konkret festgelegt.
- Auf der Westseite soll das Angebot an Fahrradabstellplätzen auf mindestens 600 öffentlich nutzbare Fahrradabstellplätze erweitert werden. Auf dem nordwestlichen Grundstück befindet

sich die Radstation, die aktuell Platz für ca. 362 Fahrräder bietet. Im Planungskonzept ist darzustellen, wo dieses Angebot möglichst an einer Stelle und gut angebunden an die bestehenden und geplanten Radwegeverbindungen und die geplante zweite Unterführung als wichtiger Zugang zum schienengebundenen Verkehr nachgewiesen werden kann. Es ist denkbar hierfür die vorhandene Radstation zu erweitern oder die geforderten öffentlichen Fahrradstellplätze an einer anderen Stelle auf dem Franck-Areal vorzusehen. Dabei sind die Serviceangebote der bestehenden Radstation nachzuweisen (z.B. Angebot Lastenräder, Sharing, Reparaturwerkstatt und E-Lademöglichkeiten).

- Aufgrund der Kfz-Stellplatzkapazitäten in den angrenzenden Parkhäusern, die direkte Lage am ÖPNV-Knoten sowie der geringen Flächenpotentiale auf dem Gelände sollen keine Flächen für oberirdisches Parken auf dem Franck-Areal entstehen. Als Planungsgrundlage soll für Wohnnutzungen ein reduzierter Stellplatzschlüssel herangezogen werden. Soweit Stellplätze im Gebiet entstehen, müssen diese als Tiefgarstellplätze ausgeführt werden. Darüber hinaus ist auch ein Nachweis über die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung möglich.
- Im Rahmen des Planungsrechts sollen die Voraussetzung geschaffen werden, dass kein weiterer Stellplatznachweis für Nicht-Wohnnutzungen, u.a. Gewerbe etc. notwendig wird. Aus diesem Grund soll ein digitales Parkraummanagement zum Einsatz kommen, um die bereits vorhandenen Stellplätze in den umliegenden SWLB-Parkhäusern flexibel nutzen zu können. Fahrradabstellplätze sind entsprechend der Landesbauordnung (LBO) und VwV Stellplätze nachzuweisen.

2.5 Attraktive Freiräume und Wegeverbindungen

Das Gebiet Franck-Areal soll als offenes, durchwegtes Quartier entwickelt werden (siehe Anlage 3).

- Für das Konzeptverfahren soll ein Spielraum für unterschiedliche Planungsansätze geschaffen werden. Daher sind die genaue Lage und Größe der öffentlichen Räume noch nicht abschließend festgelegt. Vielmehr ergibt sich die genaue Ausformung im Wechselspiel mit den angrenzenden Nutzungen in den bestehenden und neu geplanten Gebäuden.
- Die kleinteiligen und unterschiedlichen Freiräume (Höfe, Gassen, Passagen) prägen das Areal und sollen gestärkt werden. Die unterschiedlichen Qualitäten von geschützten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen mit viel Publikumsverkehr, sollen berücksichtigt und die Gestaltung darauf abgestimmt werden. Kriminalpräventive Aspekte sind zu berücksichtigen (z.B. Wechselspiel aus belebten Erdgeschosszonen, Beleuchtung etc.).
- Die Freiflächen sind mit hoher Aufenthaltsqualität sowie eine Begrünung unter Berücksichtigung ökologischer und klimaschützender Maßnahmen zu planen. Dabei haben die Anforderungen „Warten“, „Verweilen“ und „Abreisen“ eine besondere Bedeutung.
- Eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung von der Pflugfelder Straße bis zum Gebäude 28 als Anschlusspunkt der zweiten Unterführung ist herzustellen.
- In Nord-Süd-Richtung ist eine innere öffentliche Durchwegung vorzusehen.
- Die nördliche Grundstücksgrenze zum Westportal, im Moment durch eine hohe Mauer definiert,

kann ganz oder in Teilen aufgebrochen und der Übergang zum Westportal neu definiert werden.

- An der östlichen Grundstücksgrenze entlang der Bahn ist nach Süden eine Wegeverbindung in Richtung „Kepler-Dreieck“ und „MHplus-Areal“ angedacht. Diese ist konzeptionell zu berücksichtigen.

2.6 „Historisches Gesicht“ und architektonisch-städtebauliche Besonderheit erhalten

Die architektonisch-städtebauliche Besonderheit des Standortes mit seiner identitätsstiftenden historischen Industriearchitektur (Ende des 19./ Beginn des 20. Jahrhunderts), der urbanen Dichte und attraktiven Hofstruktur soll erhalten und sensibel weiterentwickelt werden.

- Die Gebäude 25 und 28 (Gebäude entlang der Bahn) sind im Rahmen des Konzeptverfahrens zu erhalten und in die planerische Konzeption einzubeziehen. Die Gebäude 26 und 27 (strukturprägende Gebäude im Gebietszentrum) sind ebenfalls zu erhalten und können durch Aufstockungen weiterentwickelt werden. Insgesamt soll der Charme und Charakter des ehemaligen Werksgeländes ablesbar bleiben.
- Die Gebäude 79 (Laborgebäude an der Pflugfelder Straße) und Gebäude 80 (ehemalige Rösterei) können als Neubaupotentiale betrachtet werden und abgebrochen oder in Teilen weiterentwickelt werden. Insgesamt bietet das Zusammenspiel von historischen Gebäuden und Neubauten die große Chance, das Werksgelände zu einem sehr attraktiven urbanen Quartier weiterzuentwickeln.

2.7 Energieeffizientes und klimaangepasstes Quartier

Die Stadt Ludwigsburg hat sich zum Ziel gesetzt, dass bis 2035 stadtweit Klimaneutralität erreicht wird (vgl. Vorlage Nummer 409/22 – Maßnahme S4 Klimafreundliche Siedlungsentwicklung und klimaneutrale Bebauung).

- Daher wird für das Konzeptverfahren vorgegeben, dass die geplanten Baumaßnahmen einen mindestens treibhausgasneutralen Gebäudebetrieb ermöglichen („Netto-Null“). Als Hilfestellung für eine treibhausgasneutrale, regenerative Wärmeversorgung muss die kommunale Wärmeplanung herangezogen werden, die aktuell eine Fernwärme-Anbindung als eine Option für die Wärmeversorgung ausweist. Weiterhin muss das solare Potenzial auf dem Areal weitgehend genutzt werden, um erneuerbare Energie zu erzeugen und der Aspekt der Kreislaufwirtschaft Berücksichtigung in der Bauplanung finden.
- Darüber hinaus macht es die globale Erderwärmung erforderlich, die herkömmliche Bauweise anzupassen. Zur Gewährleistung der Klimaresilienz müssen neben der Umsetzung von Gebäudegrün weitere, möglichst passive und konzeptionelle, Maßnahmen zur Reduktion von Wärmelasten beitragen.
- Aufgrund der hohen Versiegelung des Geländes werden im Konzeptverfahren Möglichkeiten der Speicherung und Rückhaltung von Regenwasser insbesondere auch bei Starkregenereignissen gefordert.

Unterschriften:

Tobias Schwärzl

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 Auswirkung (THG-Emissionen)?				
<input checked="" type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr. 316/22				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Bei dem Franck-Areal handelt es sich um ein nahezu vollkommen versiegeltes Innenentwicklungspotenzial mit verhältnismäßig geringer Größe. Innovative Konzepte zur Mobilität, Energie, Klimaschutz und Klimaanpassung sowie Freiraum in Verbindung mit einer nachhaltigen Architektur werden im Rahmen des anstehenden Konzeptverfahren gefordert.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Verteiler: R05, 23, 41, 60, 61, 63, 65, 67, Wifö, DIV, DIII, DII, DI



LUDWIGSBURG

NOTIZEN