



LUDWIGSBURG

# **Konzeptverfahren Franck-Areal**

## **- Vorgaben Auslobung**

Bauausschuss am 06.07.2023

PROJEKTGRUPPE FRANCK-AREAL

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

# Kriterien Konzeptverfahren

- **Teams aus Investor und Architekturbüro erstellen Gesamtkonzept**
  - Spielräume: Welche Nutzung funktioniert in welcher Form am Standort?
  - Umsetzbarkeit: Wirtschaftlichkeit und Architekturkonzept zusammen denken
  - Synergien: Gesamtbetrachtung zwischen unterschiedlichen Gebäuden (wirtschaftlich und planerisch) möglich



# Vorgaben Auslobung - Ziele und Anforderungen

1. Vielfältiger Nutzungsmix
2. Experimentierfeld für innovative Branchen, kreative Nutzungen und Unternehmensgründungen
3. Entwicklung eines gesellschaftlich-sozialen Ortes und Innovationsraums durch Kunst und Kultur
4. Stärkung der Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof
5. Attraktive Freiräume und Wegeverbindungen
6. Historisches Gesicht und architektonisch-städtebauliche Besonderheit erhalten
7. Energieeffizientes und klimaangepasstes Quartier

# Vorgaben Auslobung - Ziele und Anforderungen

- 1. Vielfältiger Nutzungsmix**
- 2. Experimentierfeld für innovative Branchen, kreative Nutzungen und Unternehmensgründungen**
- 3. Entwicklung eines gesellschaftlich-sozialen Ortes und Innovationsraums durch Kunst und Kultur**
4. Stärkung der Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof
5. Attraktive Freiräume und Wegeverbindungen
6. Historisches Gesicht und architektonisch-städtebauliche Besonderheit erhalten
7. Energieeffizientes und klimaangepasstes Quartier



LUDWIGSBURG

# Nutzungsmix, Innovationsort für Wirtschaft & Kultur

**ADK**<sup>2</sup>  
Proberäume



Offener Kunstraum



Öffentliche Aufenthaltsorte



Gründerflächen

# Vorgaben Auslobung - Ziele und Anforderungen

1. Vielfältiger Nutzungsmix
2. Experimentierfeld für innovative Branchen, kreative Nutzungen und Unternehmensgründungen
3. Entwicklung eines gesellschaftlich-sozialen Ortes und Innovationsraums durch Kunst und Kultur
4. **Stärkung der Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof**
5. **Attraktive Freiräume und Wegeverbindungen**
6. **Historisches Gesicht und architektonisch-städtebauliche Besonderheit erhalten**
7. Energieeffizientes und klimaangepasstes Quartier

# Historisches Gesicht und architektonisch-städtebauliche Besonderheit erhalten

Erhalt und  
Neubaupotentiale

27

26

25

28

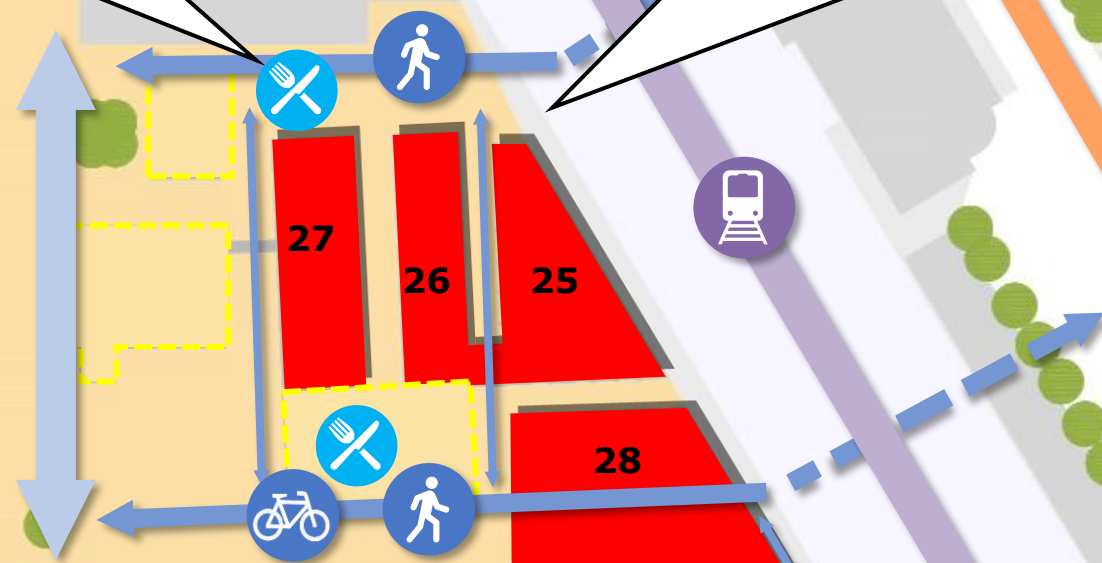




# Attraktive Freiräume und Wegeverbindungen

Fußwegeverbindung / **Verweilen und Warten / Aufenthaltsqualität**

**Innere Durchwegung Nord-Süd**  
Höfe, Gassen, Passagen erhalten



**Fußwegeverbindung / Anbindung Fahrrad**  
Verweilen und Warten / Aufenthaltsqualität

**Empfangsgebäude 2. Unterführung**

- Durchwegung Pflugfelder Straße
- Nutzungskonzept Seitenschiffe



# Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof stärken

Fußwegeverbindung / **Verweilen und Warten / Aufenthaltsqualität**

**Innere Durchwegung Nord-Süd**  
Höfe, Gassen, Passagen erhalten

**Flexible Mobilitätszone**  
Holen-Bringen und Taxi,  
Gehweg

**Weiterentwicklung Radstation**  
Mind. 600 Stellplätze

**Fußwegeverbindung / Anbindung Fahrrad**  
Verweilen und Warten / Aufenthaltsqualität

**Empfangsgebäude 2. Unterführung**

- Durchwegung Pflugfelder Straße
- Nutzungskonzept Seitenschiffe



# Vorgaben Auslobung - Ziele und Anforderungen

1. Vielfältiger Nutzungsmix
2. Experimentierfeld für innovative Branchen, kreative Nutzungen und Unternehmensgründungen
3. Entwicklung eines gesellschaftlich-sozialen Ortes und Innovationsraums durch Kunst und Kultur
4. Stärkung der Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof
5. Attraktive Freiräume und Wegeverbindungen
6. Historisches Gesicht und architektonisch-städtebauliche Besonderheit erhalten
- 7. Energieeffizientes und klimaangepasstes Quartier**

# Energieeffizientes und klimaangepasstes Quartier

## Nachhaltigkeitskonzept, Energie- und Klimaanpassungskonzept

- mindestens treibhausgasneutralen Gebäudebetrieb („Netto-Null“).
- Berücksichtigung kommunale Wärmeplanung: Fernwärme als Option
- Nutzung solarer Potenziale und grundstücksspezifischer Optionen (z.B. Brunnen)
- Nachweis einer „echten“ Kreislaufwirtschaft bei Umsetzung der Baumaßnahmen
- Passive Strategien zur Reduktion des Energiebedarfs („Low Tech“)
- Klima Resilienz durch Gebäudegrün und weitere Klimaanpassungsmaßnahmen (Reduktion Wärmelasten etc.) sowie Speicherung und Rückhaltung Regenwasser



LUDWIGSBURG

Vergabe

Verhandlungsphase

Überarbeitungsphase

**1. Bewertungsgremium 01/2024**

**1. Angebotsphase**

**Beschluss Auslobung BA 06.07**

Teilnahmewettbewerb

Konzeptverfahren Franck-Areal, BA 06.07.2023

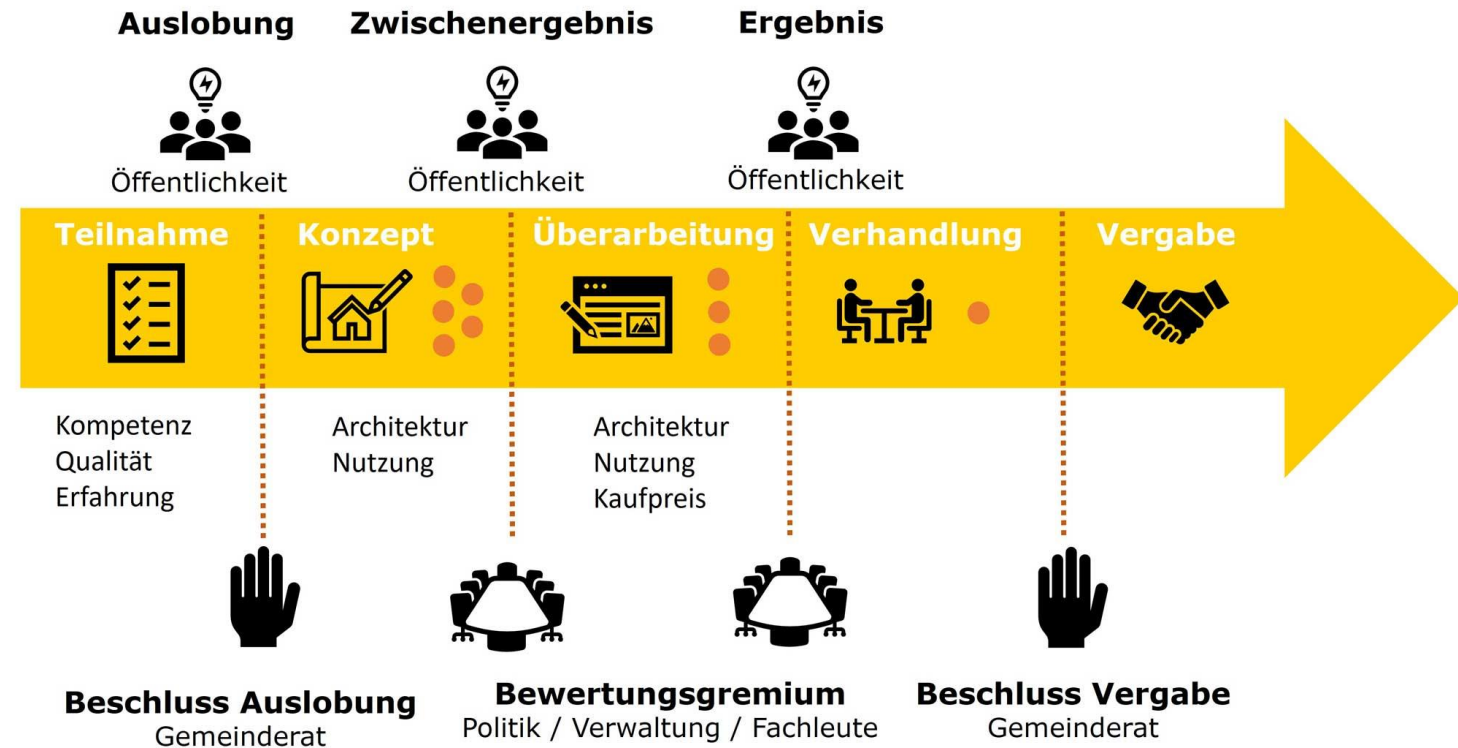
Kriterium	Gewichtung	
Städtebau / Architektur	30 %	} <b>Qualität</b> (60 %)
Bauliche Qualität inkl. Energiekonzept/Nachhaltigkeit	30 %	
Kaufpreis ( <i>Mindestkaufpreis</i> )		
Konzept zur Projektorganisation und zur Einbindung der Stadt	10 %	} <b>Umsetzung</b> (40 %)
Entwicklungs-, Vertriebs- und Vermietungs- und Vermarktungskonzept im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungsmix	30 %	



Auswahl von **max. 3 Konzepten** für Überarbeitungsphase

# Nächste Schritte

- Fertigstellung Auslobungsunterlagen und Veröffentlichung an Teams
- Erstellung Konzepte bis Ende 2023
- Erstes Bewertungsgremium Q1/2024
- Beteiligung der Öffentlichkeit







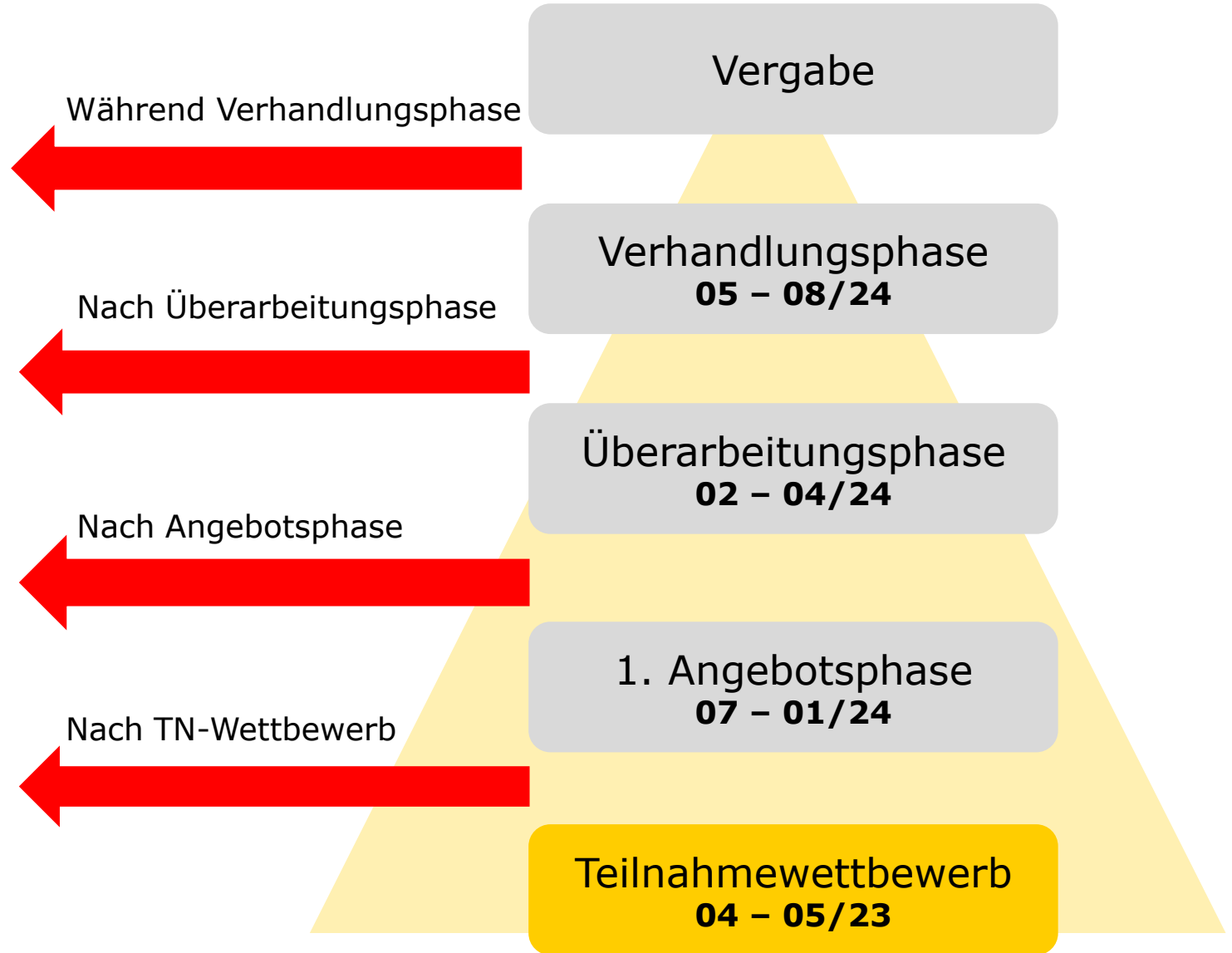


Geltendmachung des Bestbieters auf  
**Schadenersatz nach entgangenem Gewinn**

Aufhebung des Verfahrens mit Schadenersatz  
(abgegolten durch die **weitere Aufwandsentschädigung i.H.v 15.000,00 € / wertbarem Angebot**).

Aufhebung des Verfahrens mit Schadenersatz  
(abgegolten **durch Aufwandsentschädigung 30.000 € / wertbarem Angebot**)

Aufhebung des Verfahrens **ohne Schadenersatz / weitere Kosten**





Vergabe

**Vergabeschluss 07/2024**

Verhandlungsphase

**2. Bewertungsgremium 04/2024**

**Überarbeitungsphase**

1. Angebotsphase

Teilnahmewettbewerb

Kriterium	Gewichtung
Städtebau / Architektur	25 %
Bauliche Qualität inkl. Energiekonzept/Nachhaltigkeit	25 %
<b>Kaufpreis</b>	<b>20 %</b>
Konzept zur Projektorganisation und zur Einbindung der Stadt	5 %
Entwicklungs-, Vertriebs- und Vermietungs- und Vermarktungskonzept im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungsmix	25 %

**Qualität**  
(50 %)

**Umsetzung**  
(30 %)



Auswahl **bestes Gesamtkonzept und Angebot** für Verhandlungsphase