



MITTEILUNGSVORLAGE

Federführung:
Projektgruppe Franck-Areal

VORL.NR. 095/24

Sachbearbeitung:
Tobias Schwärzl
Oliver Linder
Frank Steinert
Datum:
19.03.2024

| Beratungsfolge | Sitzungsdatum | Sitzungsart |
|----------------|---------------|-------------|
| Bauausschuss | 11.04.2024 | ÖFFENTLICH |
| Gemeinderat | 24.04.2024 | ÖFFENTLICH |

Betreff: Franck-Areal – Weiteres Vorgehen
Bezug SEK: Masterplan 03 (Wirtschaft und Arbeit)/ SZ 02 / OZ 02

Bezug: VORL.NR. 028/22 Entwicklung Franck-Areal
VORL.NR. 316/22 Konzeptverfahren und Beauftragung Verfahrensbegleitung
VORL.NR. 160/23 Konzeptverfahren Franck-Areal - Vorgaben Konzeptverfahren
Anlagen: Anlage 1 Planungsziele

Mitteilung:

Für den eiligen Leser:

Die gegenwärtige Immobilienmarktlage zeigt, dass eine Entwicklung des Geländes nach den Zielen der Stadt für Investoren aktuell nicht wirtschaftlich darstellbar ist. Das Konzeptverfahren wurde aus diesem Grund aufgehoben. Die weitere Vorgehensweise zur Entwicklung dieses wichtigen Stadtbausteins muss daher angepasst werden.

Die Definition eines städtebaulich-architektonischen Rahmenkonzepts im Zuge eines konkurrierenden Verfahrens und eine vertiefte Untersuchung der wirtschaftlichen Machbarkeit der Bestandsgebäude mit besonderem Fokus auf die Gebäude 26 und 27, schaffen die notwendigen Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat, um über die weitere Projektentwicklung zu entscheiden. Die Untersuchungen dienen auch dazu, um zu entscheiden, ob und wie eine wirtschaftliche (Teil-) Entwicklung durch die Stadt und/oder die Vermarktung von Entwicklungsbereichen sinnvoll ist. In der Zwischenzeit wird das Areal für die breite Öffentlichkeit weiterhin als Treffpunkt und Kreativraum für Startups und kulturelle Events erlebbar bleiben.

1. Ergebnis Konzeptverfahren:

Im zweistufigen Konzeptverfahren haben sich fünf Teams aus Investoren und Architekten zur Teilnahme beworben. Im Dezember 2024 gaben nur zwei Teams anonymisiert ein städtebaulich-architektonisches Konzept sowie ein Nutzungs-, Mobilitäts- und Energiekonzept für das Franck-Areal ab.

Die beiden Konzepte wurden in einen nicht-öffentlichen „Bürger-Workshop“ und einem aus Politik, Verwaltung und Experten zusammengestellten Bewertungsgremium beurteilt. Es zeigte sich übereinstimmend, dass beide Konzeptvorschläge nicht den Zielen und Vorgaben der Stadt (z.B. Anteil Wohnen, wirtschaftliche Umsetzung der gewerblichen Nutzungen etc.) entsprechen. Aufgrund der zum Teil deutlichen Abweichungen von den Vorgaben der Auslobung konnte das Konzeptverfahren nicht weitergeführt werden, da ansonsten andere Verfahrensteilnehmer benachteiligt worden wären. Mit der geringen Anzahl eingereicherter Vorschläge konnte zudem nicht die gewünschte Vielfalt an Ideen und wirtschaftlich umsetzbarer Konzepte erzielt werden. Das städtebaulich-architektonische Potential gilt es deshalb dennoch in Hinblick auf eine verträgliche städtebauliche Dichte, über ein ausgewogenes Verhältnis von Bestandsgebäuden und Neubaupotentialen sowie über die Lage und Qualifizierung der Freiräume näher zu untersuchen. Hier kann auf den Erkenntnissen des Verfahrens aufgebaut werden. Die durch die Aufhebung des Verfahrens eingesparten Kosten können zur Finanzierung des weiteren Vorgehens (siehe Ziffer 3) verwendet werden.

2 Aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt:

Die aktuelle Immobilienmarktsituation ist aufgrund der Baukosten- und Zinsentwicklung von einer großen Unsicherheit geprägt. Bis 2026 wird in der Immobilienwirtschaft von keiner Verbesserung dieser Marktlage ausgegangen. Insbesondere im Gewerbeimmobilienmarkt ist die Nachfrage stark eingebrochen. Die Risiken und Unsicherheiten für das Franck Areal (Gewerbemarkt, Altlastenrisiko, Umfeldentwicklungen im Bahnhofsquartier) und die städtebaulichen Ziele lassen eine wirtschaftliche Entwicklung des Gesamtareals für Investoren aktuell nicht zu.

3 Weiteres Vorgehen:

Aufgrund der komplexen Gesamtlage empfiehlt es sich, in der weiteren Projektentwicklung schrittweise vorzugehen. Ziel ist es, die Unsicherheiten im Projekt zu reduzieren und darauf aufbauend einen neuen Verfahrensvorschlag zu entwickeln, um das Zielbild von Politik, Bürgerschaft und Verwaltung (Vorl.Nr. 160/23) in die Umsetzung zu bringen. Aus den im Konzeptverfahren gewonnenen Erkenntnissen ergeben sich drei Anknüpfungspunkte für die nächsten Schritte.

3.1 Bestimmung eines städtebaulich-architektonischen Rahmenkonzeptes

Auf Grundlage der städtischen Ziele der Stadt (siehe Anlage 1 - Planungsziele) kann eine große Bandbreite an städtebaulich-architektonischen Lösungen entstehen. Um Klarheit über die städtebaulich-architektonischen Potentiale hinsichtlich der städtebaulichen Dichte mit den zu erzielenden Flächenressourcen und -qualitäten und der Lage und Qualifizierung der Freiräume auf dem Areal zu bekommen, ist ein konkurrierendes Verfahren mit enger inhaltlicher Begleitung durch die Stadt als Auslobende der richtige Weg. Dabei muss ein besonderes Augenmerk auf ein verträgliches Verhältnis der stadtbild- und strukturprägenden Gebäude und der Neubauten zueinander gelegt werden. Damit wird eine verlässliche Grundlage für die weitere Diskussion zur Beurteilung einer wirtschaftlichen Umsetzung der städtischen Ziele im Gemeinderat gelegt.

3.2 Wirtschaftliche Machbarkeitsuntersuchung der Bestandsgebäude

Die bestehenden Gebäude auf dem Areal sind charakterbildend für das Gelände und spiegeln die historische Bedeutung des Geländes für die Stadt wider. Daher besteht insbesondere für die Gebäude entlang der Bahn (Nr. 25 und 28) und die Gebäude im Gebietszentrum (Nr. 26 und 27) ein besonderes Erhaltungsinteresse. Um die wirtschaftlichen Unsicherheiten für die Entwicklung dieser Gebäude zu reduzieren, werden zu den bereits durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen vertiefte

Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen durchgeführt.

Für das **Gebäude 28** als westlicher Bahnhofszugang ist mit einer Machbarkeitsstudie bereits ein Anhaltspunkt für eine Nutzungs- und Kostenperspektive vorhanden. Das Gebäude soll in städtischem Eigentum verbleiben. Die Erbbaurechtsoption im Konzeptverfahren wurde als nicht attraktiv bewertet, sodass in der weiteren Projektentwicklung von einer Eigenentwicklung der Stadt auszugehen ist. Die Sanierung des Gebäudes ist daher im Kontext mit dem Bau der zweiten Unterführung abzustimmen.

Das **Gebäude 25** bietet aufgrund seiner Sichtbarkeit und den besonderen Raumstrukturen eine Nutzungsperspektive in Richtung Kultur-, Freizeit und Eventnutzungen. Hier zeigte das Konzeptverfahren bereits Nutzungsideen, die weiterentwickelt werden können.

Die **Gebäude 26 und 27** haben für die Entwicklung des Franck-Areals eine besondere Bedeutung. Sie sind strukturprägend und bieten durch ihre Gebäude- und Raumstrukturen ein sehr großes Potential für die Realisierung des gewünschten, kleinteiligen Nutzungsmixes aus Gastronomie, Manufakturen, Gewerbe-, Bildungs- und Kulturflächen sowie urbanen Wohnformen. Gleichzeitig sind die Sanierungsaufwendungen durch die in dem Gebäude befindlichen technischen Anlagen und Einbauten schwer kalkulierbar.

Im Zuge einer auf den bereits vorliegenden Gutachten aufbauenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung werden nun tiefere Erkenntnisse in Hinblick auf die Entwicklungsoptionen gesammelt. Hierfür sollen Kosten für Baureifmachung und Sanierung möglichen (Re-) Finanzierungspotentialen (z.B. Städtebaufördermittel, langfristige Ankermieter etc.) gegenübergestellt werden.

3.3 Ausbau Zwischen- und Pioniernutzungsphase bis 2027

Die Neuausrichtung der Projektentwicklung für das Franck-Areal führt zu einem zeitlichen Verzug der baulichen Entwicklung. Eine bauliche Realisierung als IBA-Projekt bis 2027 ist nicht möglich.

Dies bedeutet jedoch gleichzeitig die Chance, die erfolgreichen Impulse der bisherigen Zwischennutzungsphase zu verstetigen und weiterzuentwickeln. Damit entsteht bis 2027 Planungssicherheit für alle Beteiligten, insbesondere für die Gewerbetreibenden auf dem Gelände sowie Kulturschaffende und Veranstalter. Ziel der Zwischennutzungsphase ist es, das Areal zu beleben und mögliche Pioniernutzungen zu etablieren, die in das langfristige Zielbild übertragen werden können. Konkret bedeutet dies:

- Ab dem 16. Mai 2024 öffnet das Hi.Francky als „urbanes Wohnzimmer“ und multifunktionale Außenfläche wieder seine Pforten für die neue Sommersaison.
- Zudem ist das Franck-Areal auch im Jahr 2024 wieder ein Veranstaltungsort für besondere kulturelle Formate wie bspw. Pop & sounds in Kooperation mit der Wüstenrotstiftung.
- Für temporäre Veranstaltungsformate und Kooperationen bietet der zeitliche Verzug eine Perspektive bis 2027. Angesichts der großen Bedarfe aus der Bürgerschaft soll geprüft werden, ob im Gebäude 25 eine Pop-Up-Clubnutzung sowie weitere Veranstaltungen wirtschaftlich umsetzbar sind.
- Im Förderprogramm „Post-Corona-Stadt“ bewirbt sich die Stadt Ludwigsburg mit dem Franck-Areal für eine Folgeförderung mit einer Förderquote von 90 %. Ziel ist es, eine Erdgeschossfläche als neues Pop-Up-Space zu entwickeln. Diese soll als

„Fabrikzentrale“ eine multifunktionale Nutzung durch verschiedene Akteure und Gruppen über das ganze Jahr ermöglichen

- Für die Zwischennutzer auf dem Gelände, insbesondere im Gebäude 79 können Angebote zur Mietverlängerung unterbreitet werden.

Unterschriften:

Tobias Schwärzl

| 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 der weiterhin Projektentwicklung gefordert. | | | | |
| Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen): | | | | |

Verteiler:

R05, 20, 23, 41, 60, 61, 63, 65, 67, 80, DI, DII, DIII, DIV



LUDWIGSBURG

NOTIZEN