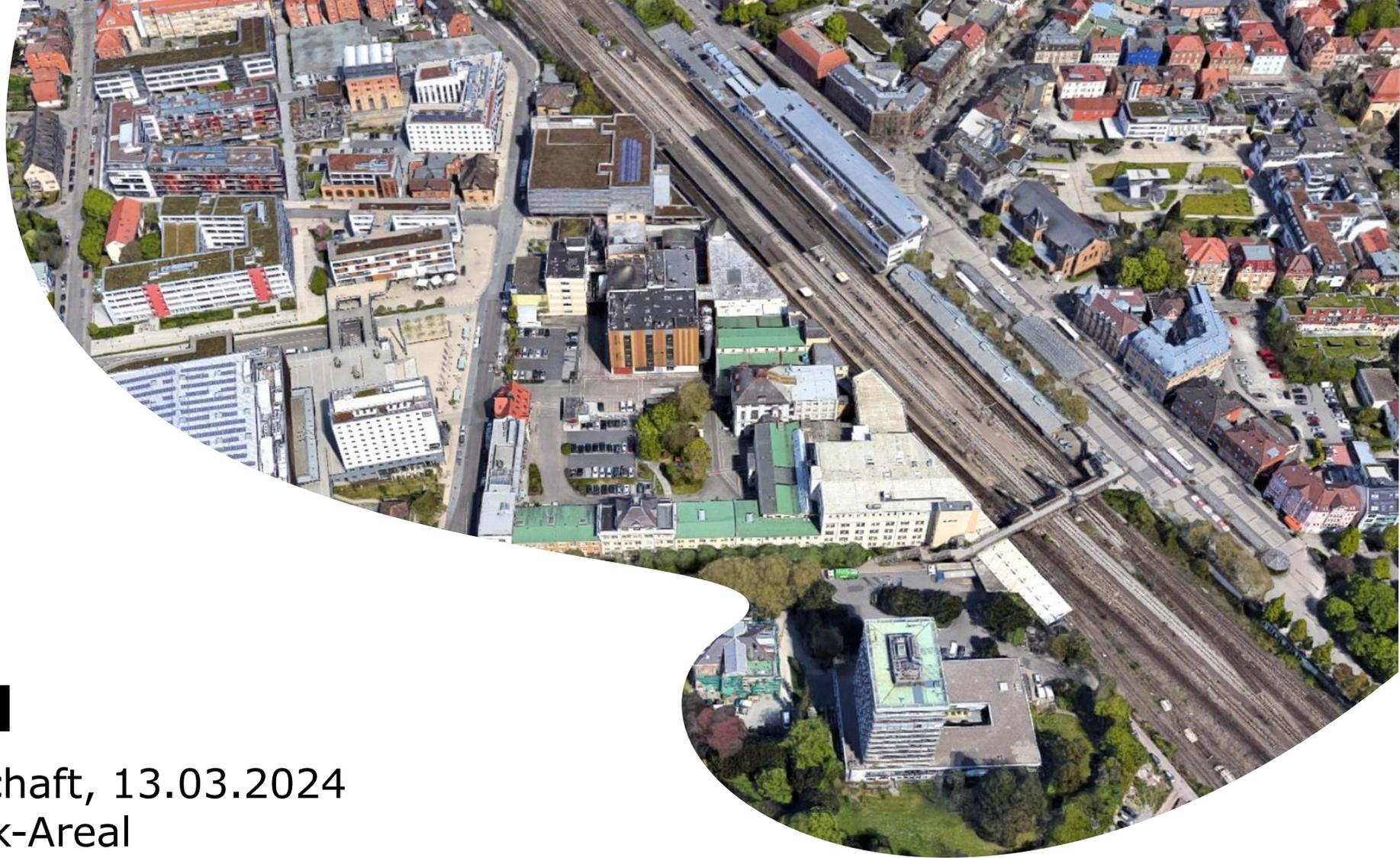




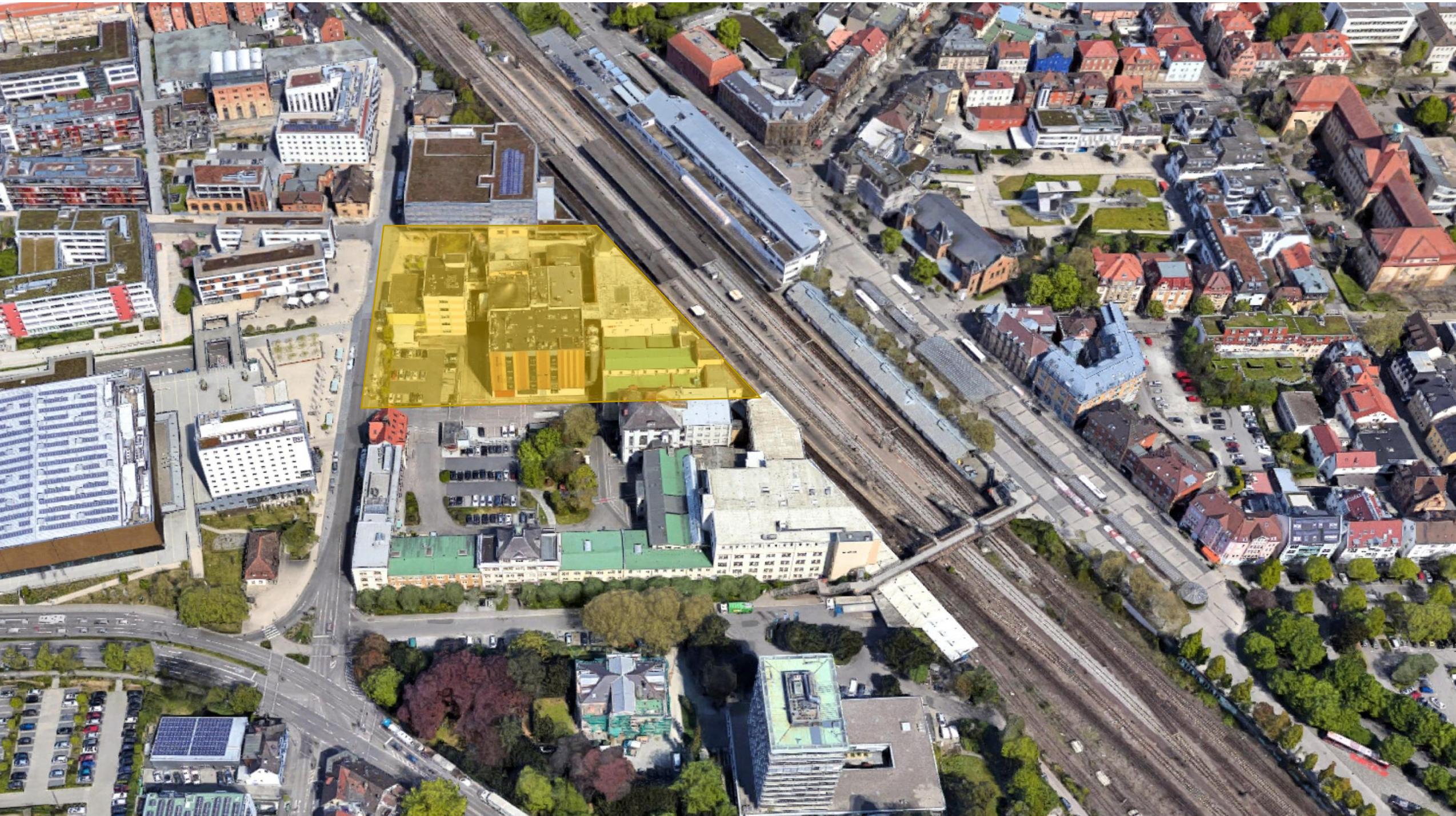
LUDWIGSBURG



Franck-Areal

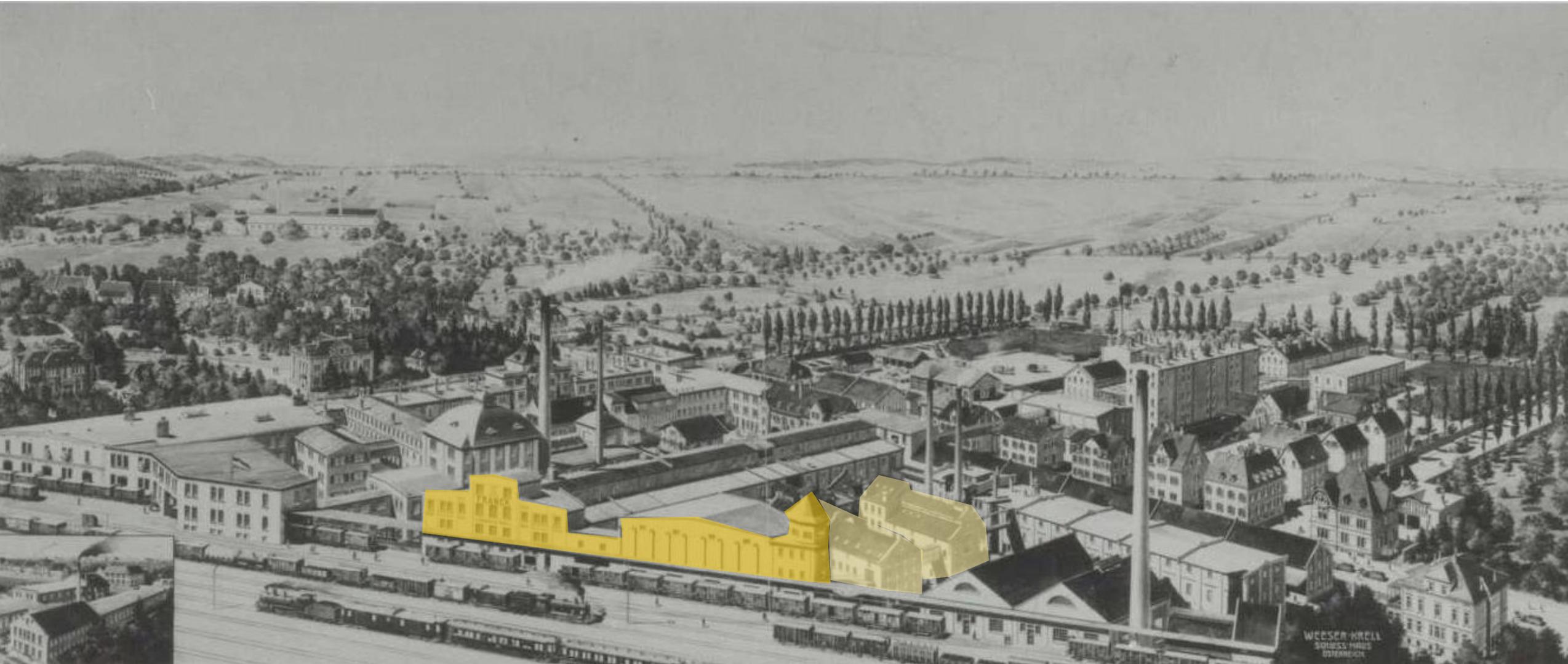
LG Bauen und Wirtschaft, 13.03.2024
Projektgruppe Franck-Areal

Ludwigsburg inspiriert!





LUDWIGSBURG





Franck Areal gemeinsam neu denken



Experimentieren
Zwischennutzung und Pop-Up-Fläche



Diskutieren
Begleitende Bürgerbeteiligung



Weiterentwickeln
Zielbild Konzeptverfahren in
Abstimmung mit IBA'27

Ziele und Vorgaben Konzeptverfahren



Ziel ist ein **gemischtes Quartier**, in dem **Arbeiten, Freizeitangebote, Kunst und Kultur, Wohnen sowie Hochschul- oder Bildungsangebote Platz** finden.

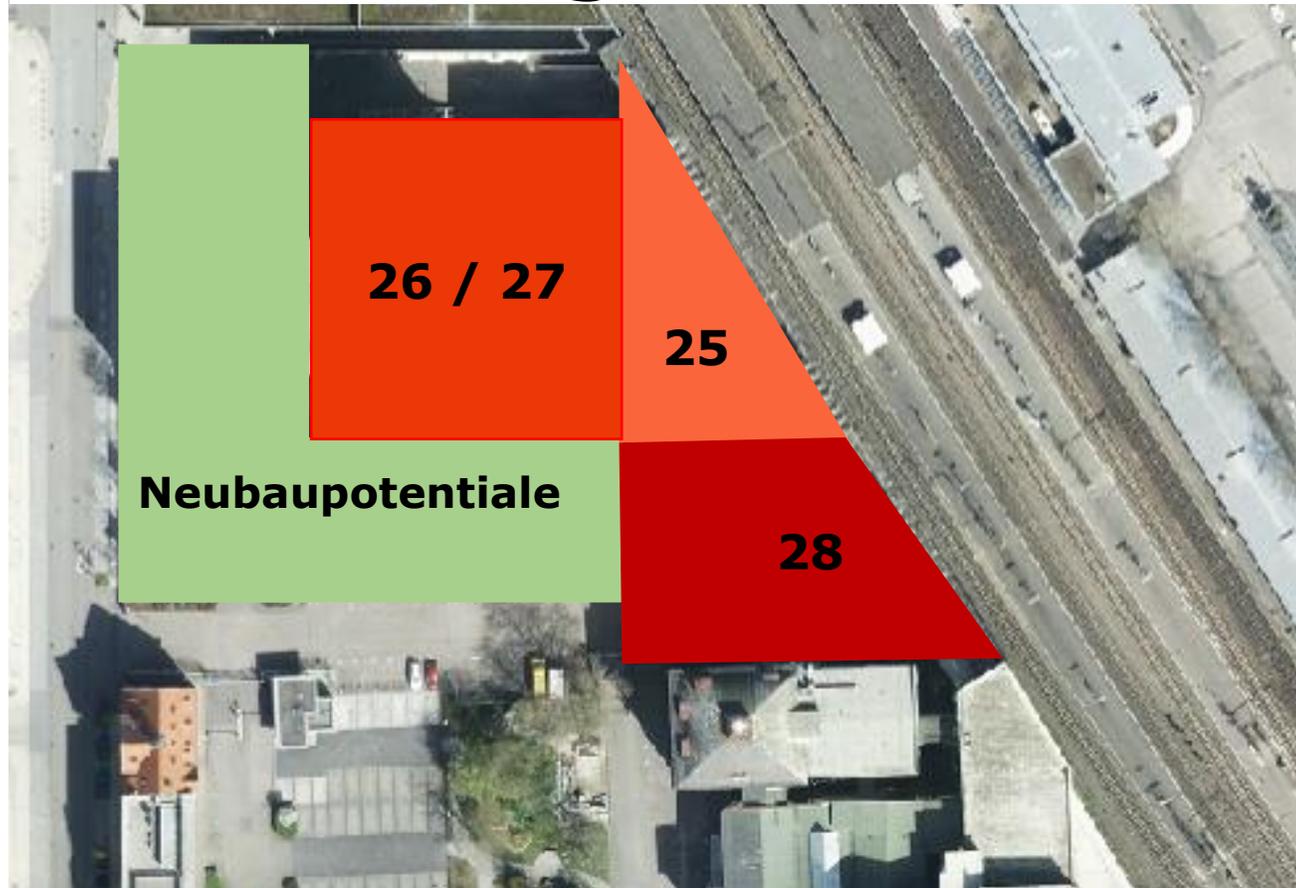
Der überwiegende Teil der Nutzungen soll sich auf **Kultur, Freizeit, Gewerbe / Co-Working und Gastronomie** beziehen (**ca. 60 %**), **Wohnen** sich auf maximal **30 %** und bahnhofsaffiner Einzelhandel auf maximal **10 %** begrenzen.

Ergebnis Konzeptverfahren

- **Zwei** von fünf Verfahrensteilnehmern haben **Konzepte** abgegeben
- Beide Konzepte entsprachen **nicht den Vorgaben** u.a. in Bezug auf den Wohnanteil, wirtschaftliche Umsetzung der gewerblichen Nutzungen etc.
- Gespräche mit Verfahrensteilnehmer sind geführt worden: Aktuelle Marktsituation (Bau- und Zinskosten) lässt keine wirtschaftliche Entwicklung durch Investoren innerhalb der Vorgaben zu
- **Aufgrund der grundlegenden Abweichungen von den Vorgaben der Auslobung konnte das Konzeptverfahren nicht weitergeführt werden, da ansonsten andere Verfahrensteilnehmer benachteiligt worden wären**



Rückmeldungen Verfahren



**Neu-
bau**

→ Grundsätzlich wirtschaftlich

**26 /
27**

→ Rückbau/Altlasten und Sanierungsaufwendungen schwer kalkulierbar

→ Gewerbemarkt schwierig, kleinteilige Nutzerstruktur -> Risiko Leerstände

25

→ Hohe Sanierungsaufwendungen

→ Nutzungsattraktivität, Hohe Sichtbarkeit

28

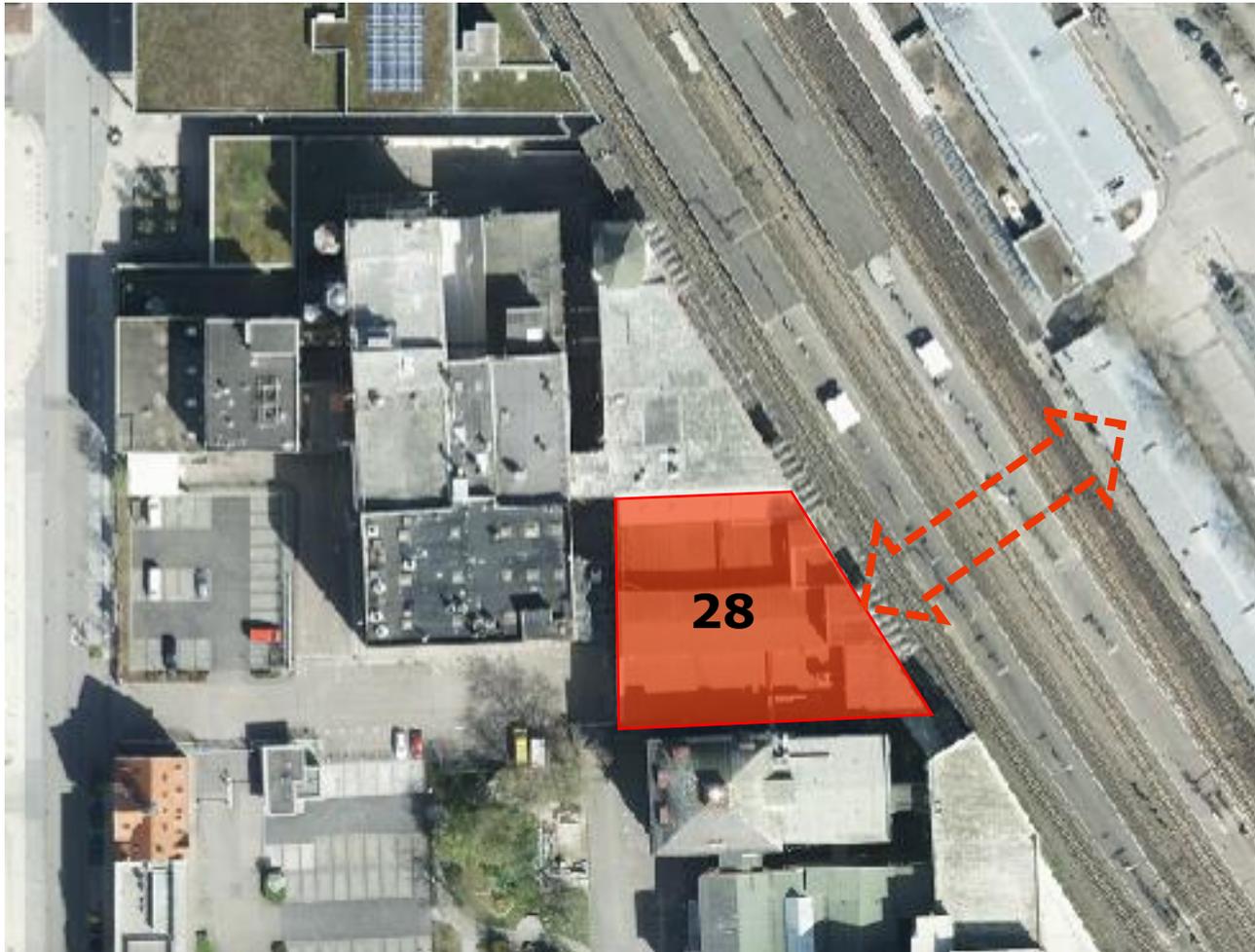
→ Erbbaurecht unattraktiv, aufgrund Bahnhofsfunktion wirtschaftlich wenig attraktiv (Nutzflächen gering)

→ Denkmalobjekt, schwer kalkulierbare Sanierungskosten

Fazit: Quersubventionierung der wirtschaftlichen Flächen gegen nicht-wirtschaftliche Flächen geht nicht auf



Vorschlag weiteres Vorgehen

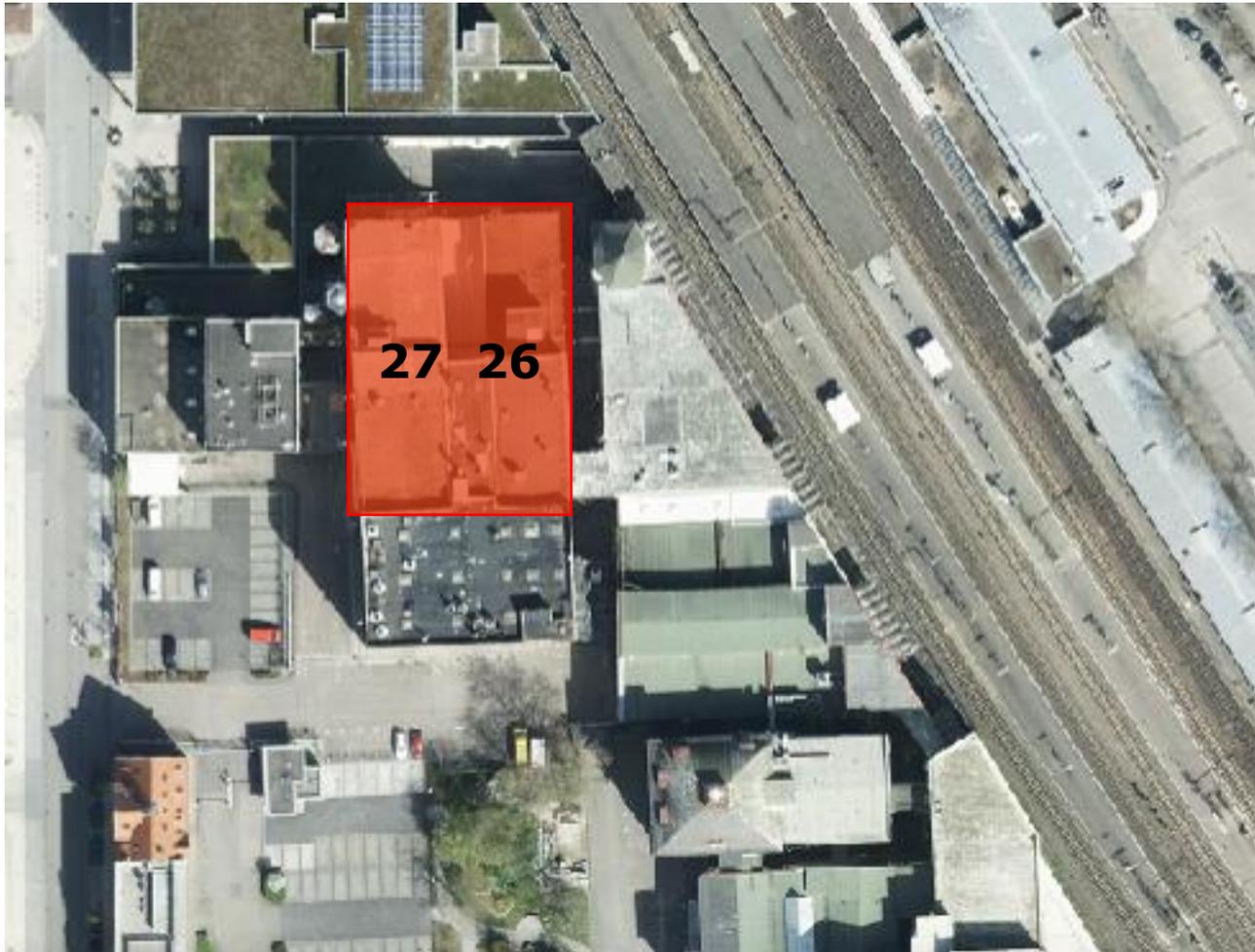


2. „Bahnhof (West)“

- Wegen öffentlicher Belange städtisches Projekt
- Enger Zusammenhang Planung und Bau zweite Unterführung
- Grundlage Machbarkeitsstudie
- Klärung von Fördermitteln (Städtebaufördermittel, LGVFG,...)



Vorschlag weiteres Vorgehen

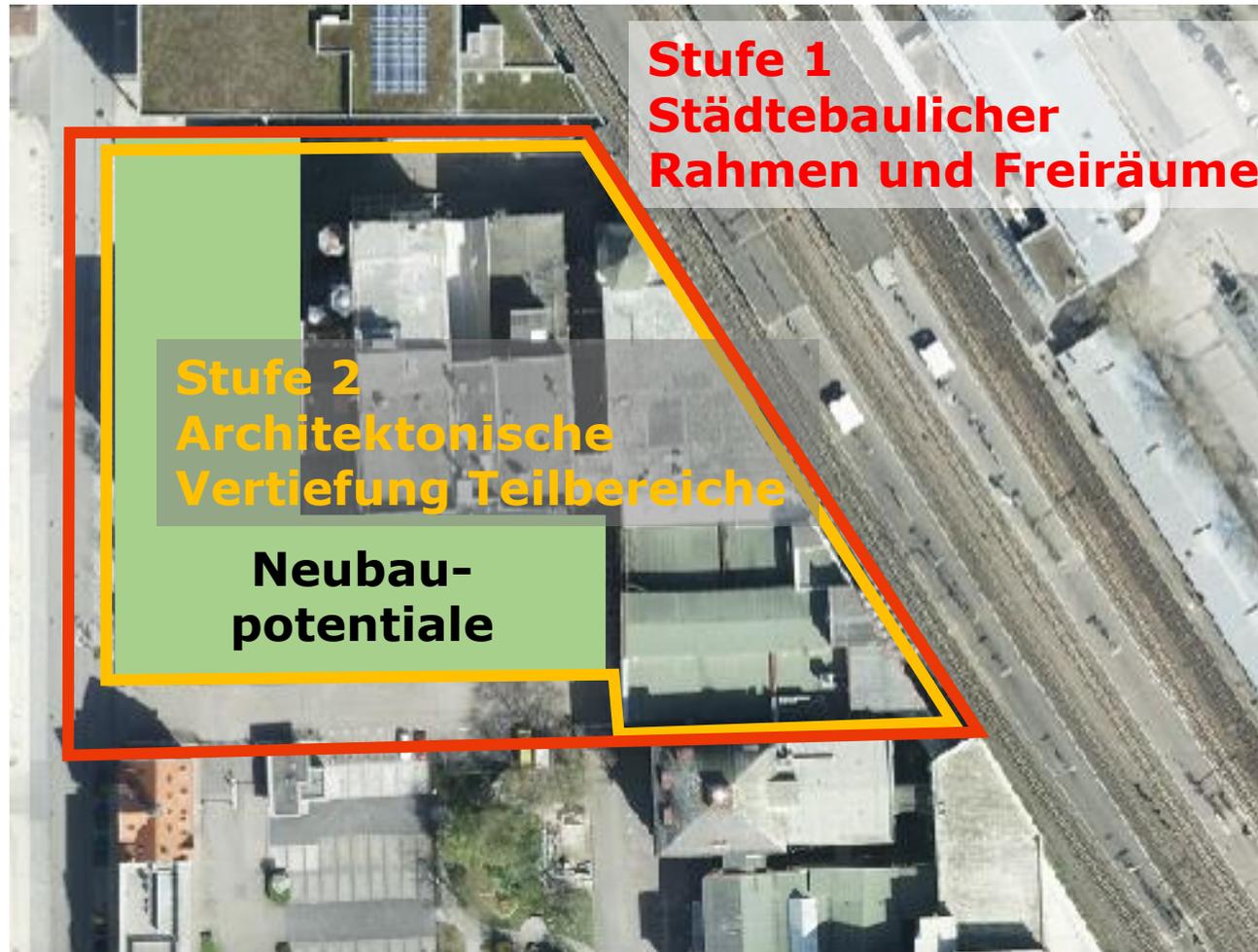


2. Wirtschaftliche Machbarkeitsuntersuchung für Nutzungsbaustein 26/27

- Prüfung Kosten- und (Re-) Finanzierungsmöglichkeiten für Entwicklung der Gebäude 26/27/80 (langfristige Mieteinnahmen, Städtebaufördermittel etc.)
- Nutzungsbaustein für ADK und Sondierung ergänzender Nutzer
- Wirtschaftliches Entwicklungsmodell durch Stadt prüfen



Vorschlag weiteres Vorgehen



- 1. Bestimmung eines städtebaulich-architektonischen Rahmenkonzeptes**
 - Bestimmung einer verträglichen baulichen Dichte (Lage und Umfang) und Klärung von Lage und Qualität der Freiräume (Stufe 1)
 - Qualifizierendes Verfahren mit 6-10 Teilnehmern (Büros Architektur und Stadtplanung) mit enger Begleitung durch Rückkoppelung in der Bearbeitungsphase
 - Vertiefung von Entwicklungsbereichen (Stufe 2 oder eigene Verfahren)



Vorschlag weiteres Vorgehen



- 3. Zwischennutzungsphase bis 2026/2027 verlängern**
 - Planungssicherheit für **kulturelle Veranstaltungsformate**
 - Verlängerung der **Mietverträge in Gebäude 79** bis Ende 2026
 - Prüfung, ob sich **Clubnutzung** über 3-Saisons wirtschaftlich trägt
 - Antrag **Ausbau Pop-Up durch Folgeförderungsantrag (2024/2025)**



LUDWIGSBURG

Ausblick Sommer 2024



- Saison-Eröffnung am 16. Mai
- Urbanes Wohnzimmer mit Hi.Francky
- Nachtflohnmarkt
- Silent-Disco, Weinfest, La Notte Italiana, Beerkultur
- Rundgänge auf dem Franck-Areal
- Expedition:POP&SOUNDS – Musik und Sound-Festival auf dem Areal
- uvm.

Alle Events und Infos auf www.meinlb.de/franck-areal