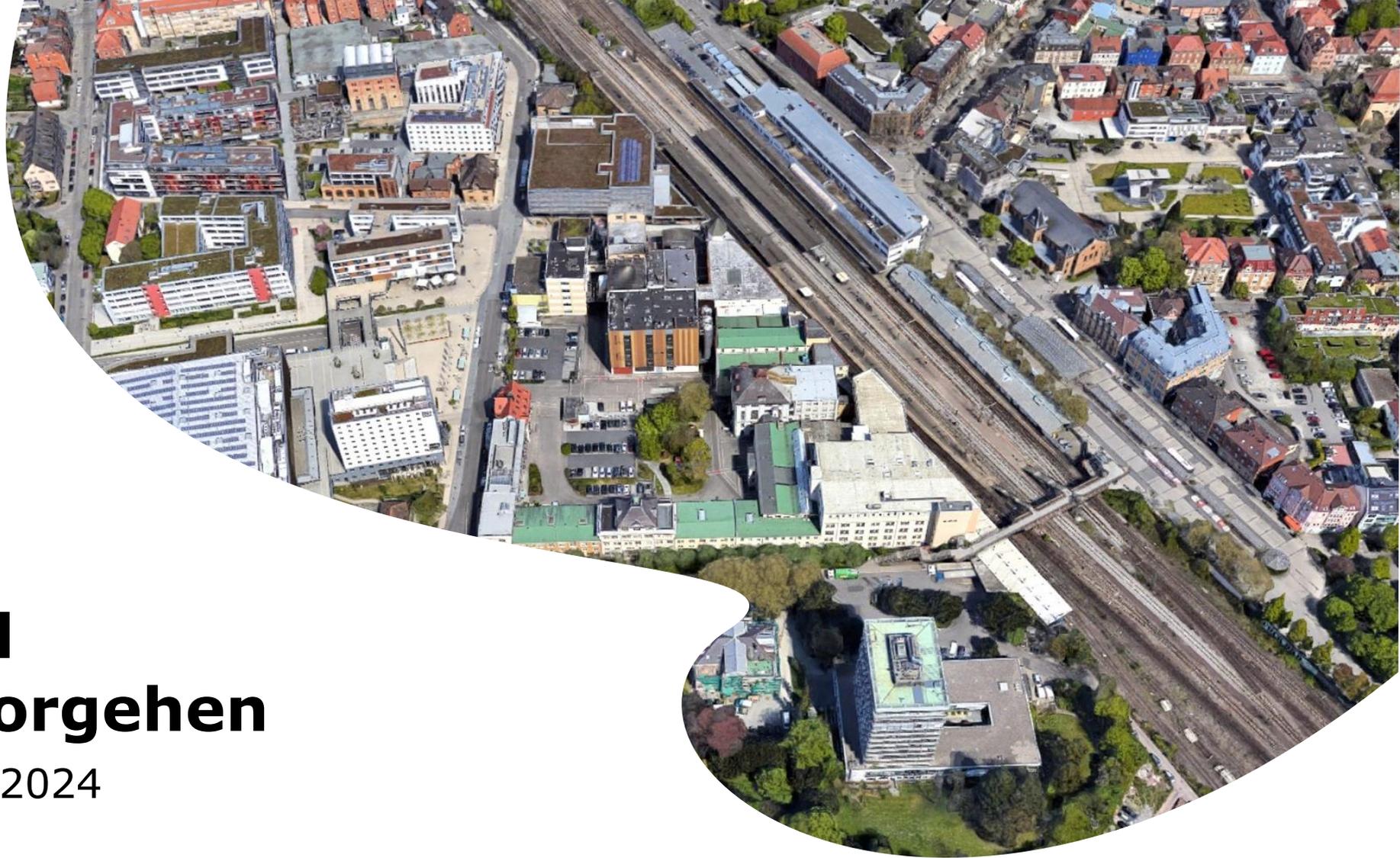




LUDWIGSBURG



Franck-Areal - weiteres Vorgehen

Gemeinderat, 24.04.2024

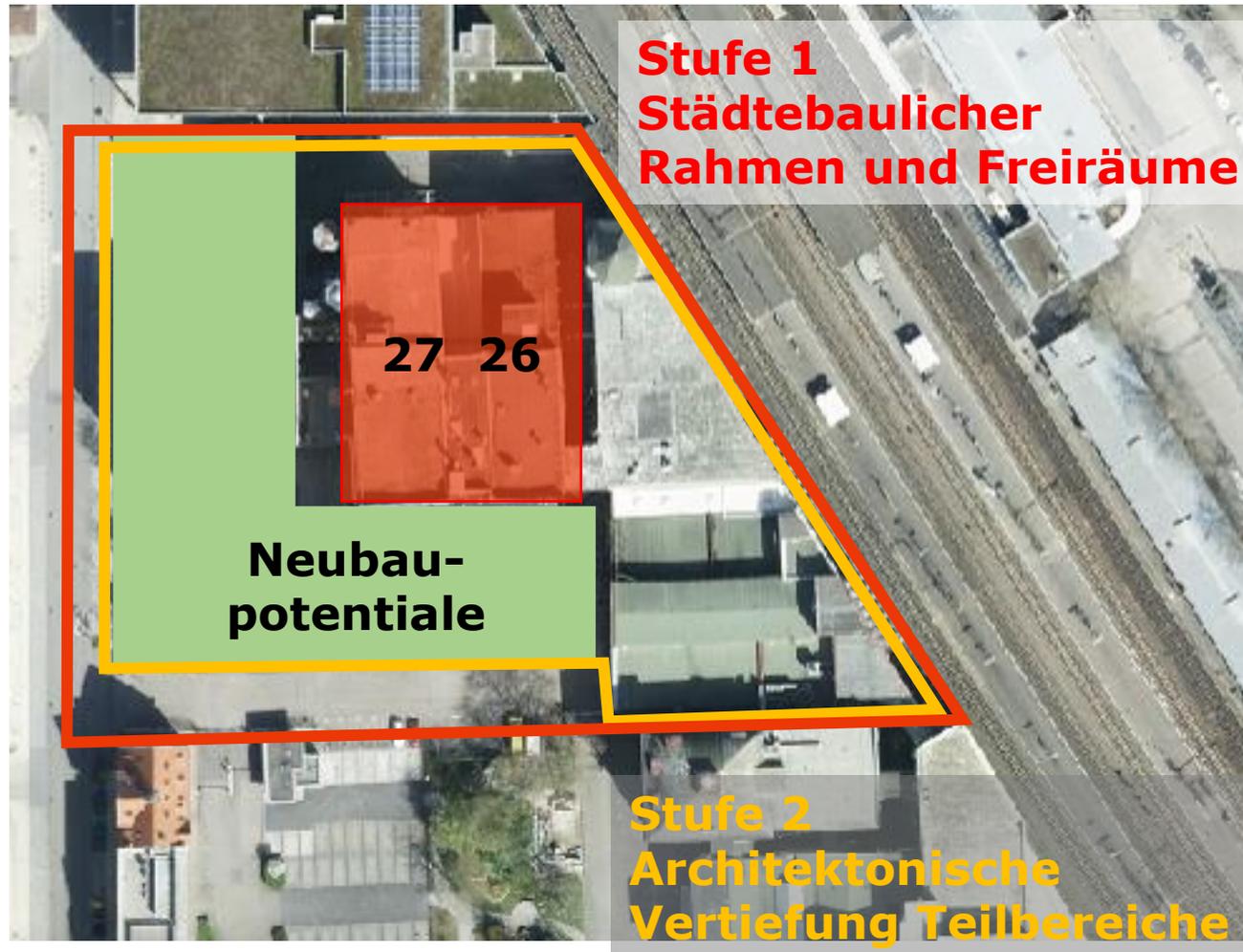
Ludwigsburg inspiriert!

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**



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)

2. Wirtschaftliche Machbarkeitsuntersuchung für Nutzungsbaustein 26/27

- Prüfung Kosten- und (Re-) Finanzierungsmöglichkeiten für Entwicklung der Gebäude 26/27/80



Vorschlag weiteres Vorgehen



- 3. Zwischennutzungsphase bis 2026/2027 verlängern**
 - Planungssicherheit für **kulturelle Veranstaltungsformate**
 - Verlängerung der **Zwischennutzung in Gebäude 79** bis Ende 2026
 - Prüfung **Clubnutzung**
 - Antrag **Ausbau Pop-Up durch Folgeförderungsantrag (2024/2025)**

Ziele und Vorgaben Konzeptverfahren

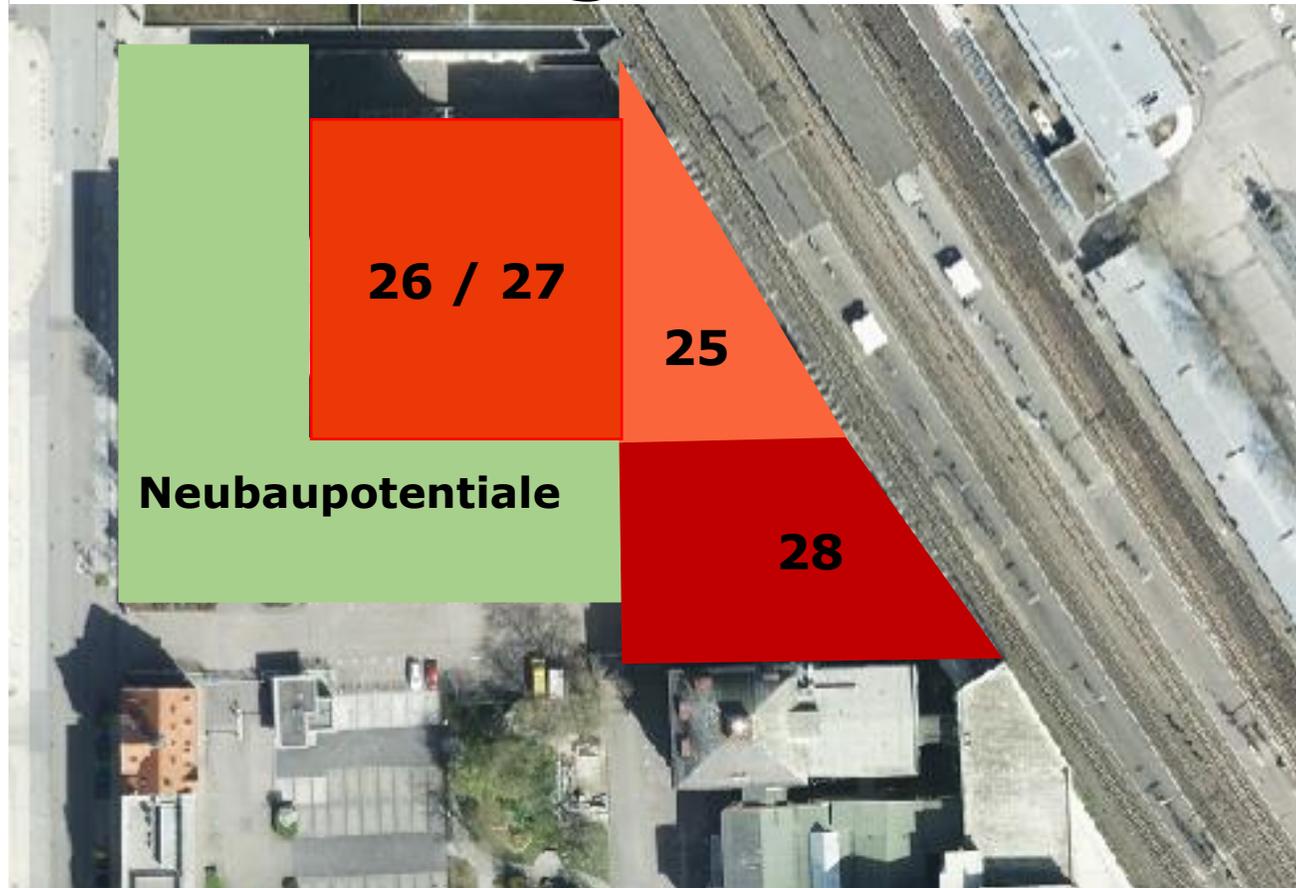


Ziel ist ein **gemischtes Quartier**, in dem **Arbeiten, Freizeitangebote, Kunst und Kultur, Wohnen sowie Hochschul- oder Bildungsangebote Platz** finden.

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.



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



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