

4 / 2019

Informationen zur Stadtentwicklung

Statistik, Berichte, Analysen, Konzepte

Nachnutzung von Geschäftsimmobilien in der Innenstadt Ludwigshafen

Nachnutzung von Geschäftsimmobilien in der Innenstadt Ludwigshafen - Bereich mittlere Bismarckstraße zwischen Bahnhof- und Kaiser-Wilhelm-Straße - ExWoSt-Modellvorhaben

Projektbericht

Auftraggeber: Stadt Ludwigshafen am Rhein
Bereich Stadtentwicklung
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen am Rhein

Auftragnehmer: stadimpuls Integrierte Kommunal- und Projektentwicklung
Industriestraße 7b
76829 Landau
www.stadimpuls.com / [info\[at\]stadimpuls.com](mailto:info[at]stadimpuls.com)
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bauassessor Michael Kleemann
M. Sc. Johann Wilhelm
M. Sc. Tobias Brokötter



Rheinland-Pfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Gefördert aus dem Landesprogramm "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)" des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz

stadimpuls
kommunal- und projektentwicklung

Impressum

Schriftenreihe: Informationen zur Stadtentwicklung. Statistik, Berichte, Analysen, Konzepte.

Herausgeberin: Stadt Ludwigshafen am Rhein
Bereich Stadtentwicklung
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen am Rhein

Kontakt: Tel.: 0621 504-3012, Fax 0621 504-3453
E-Mail: [stadtentwicklung\[at\]ludwigshafen.de](mailto:stadtentwicklung[at]ludwigshafen.de)
Internet: <http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/>

Schriftleitung: Werner Appel
Autoren: stadtimpuls Integrierte Kommunal- und Projektentwicklung, Landau
Titelbild: stadtimpuls Integrierte Kommunal- und Projektentwicklung, Landau

Erscheint im Selbstverlag, Bezug nur über den Bereich Stadtentwicklung.

Preis für ein Einzelheft siehe Anhang, PDF-Download kostenfrei unter
<http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/>

Gedruckt auf 100%-Recyclingpapier.

Hinweis: Im folgenden Text wird aus sprachlich-stilistischen Gründen nur die männliche Geschlechtsform verwandt, die alle Menschen jeglichen Geschlechts einschließt. Das gilt nicht für Passagen, in denen geschlechtsspezifische Unterschiede dargestellt werden. In diesen Fällen werden die Geschlechter gesondert benannt.

Print-ISSN: 2512-4781

Online-ISSN: 2512-479X

© Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtentwicklung. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe. Ludwigshafen am Rhein, 2019.

Vorbemerkung der Herausgeberin

Die Ludwigshafener Innenstadt befindet sich in einem tiefgreifenden Veränderungsprozess. Die Stadtverwaltung kann diesen Prozess nicht zentral steuern, aber sie möchte ihn aktiv begleiten. Dabei geht es vor allem darum, gute Nutzungen für die Erdgeschosszonen zu finden und so für eine bessere Besucherfrequenz in der City zu sorgen.

Es besteht trotz vielfältigem Bemühen nach wie vor Handlungsbedarf. Wie in anderen Innenstädten auch, so haben die aktuellen Tendenzen im Handel und Investitionsentscheidungen zugunsten von Standorten außerhalb der zentralen Lagen in der Ludwigshafener City zu vermehrtem Leerstand oder Mindernutzung der Geschäftsimmobilien geführt. Gerade in der einstigen Top-Lage Bismarckstraße ist die negative Entwicklung aus sinkenden Umsätzen, Zwischennutzungen bzw. Nutzungen mit minderwertigen Angeboten (1 Euro - Shops, Billigbäcker, Telefonläden, Fast Food), Leerstand und ausbleibenden Investitionen v.a. im Erdgeschossbereich deutlich wahrzunehmen. Dies alles führt zu einem sichtbaren Funktionsverlust der Fußgängerzone, zu zurückgehenden Passantenfrequenzen und zu leeren Schaufenstern.

Um diesem Umstand aktiv entgegenzuwirken, entstand in Abstimmung mit dem Finanzministerium Rheinland-Pfalz im Jahr 2016 die Idee, Ludwigshafen im Rahmen des Programms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) als Modellstadt aufzunehmen und ein entsprechendes Modellprojekt finanziell zu unterstützen. Während der zweijährigen Projektlaufzeit von März 2017 – Mai 2019 wurde der Fokus darauf gelegt, die leerstehenden, mindergenutzten und nicht mehr marktkonformen Handelsflächen in der in besonderem Maße betroffenen mittleren Bismarckstraße (zwischen Bahnhofstraße und Kaiser-Wilhelm-Straße) einer neuen Nutzung zuzuführen. Wichtigste Aufgabe dabei war die Belebung und qualitativ angemessene Belegung der Erdgeschoss-Zonen der traditionellen Geschäftslagen. Diese sind nicht von Großimmobilien, sondern von einer Vielzahl von kleineren Einzelobjekten geprägt. Mit der Förderung aus dem Programm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) des Landes Rheinland-Pfalz war es möglich, Immobilienbesitzer zu beraten und in Einzelfällen bis zur konkreten Bauantragsstellung zu begleiten. Das ExWoSt-Modellprojekt wurde in enger Kooperation zwischen der Stadt Ludwigshafen, der WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Ludwigshafen am Rhein (W.E.G.) und der Ludwigshafener Kongress- und Marketinggesellschaft mbH (LUKOM) durchgeführt. Bei der Realisierung wurden die Projektverantwortlichen vom Büro stadimpuls, Landau, unterstützt.

Beim nachfolgenden Projektbericht handelt es sich um eine für die Veröffentlichung leicht gekürzte Fassung des vom Büro stadimpuls erstellten Endberichtes sowie ausgewählter Anlagen.

Inhalt

1. PROJEKTBECHREIBUNG.....	1
1.1	AUSGANGSLAGE..... 1
1.2	ZIELSETZUNG..... 3
1.3	AUFGABENSTELLUNG UND METHODISCHES VORGEHEN 4
2. MODUL 0 PROJEKTMANAGEMENT	7
2.1	MODULBESCHREIBUNG UND LEISTUNGSBILD..... 7
2.2	PROJEKT- UND PROZESSSTRUKTUR 7
2.3	„JOUR FIXE“-TERMINE UND PROJEKTGRUPPENTREFFEN 8
2.4	GREMIENTERMINE 8
2.5	PRESSE- UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT 8
2.6	SONSTIGE TREFFEN 9
3. MODUL 1A NUTZUNGSKONZEPTE UND ZIELGRUPPEN IM INNERSTÄDTISCHEN KONTEXT.....	10
3.1	MODULBESCHREIBUNG UND LEISTUNGSBILD..... 10
3.1.1	<i>Methodik</i> 10
3.2	BESTANDSAUFNAHME: NUTZUNGSANALYSE 11
3.2.1	<i>Nutzungen – Bismarckstraße gesamt</i> 11
3.2.2	<i>Nutzungen – nördliche Bismarckstraße</i> 14
3.2.3	<i>Nutzungen – mittlere Bismarckstraße</i> 15
3.2.4	<i>Nutzungen – südliche Bismarckstraße</i> 16
3.2.5	<i>Nutzungscluster – Bismarckstraße gesamt</i> 18
3.3	BESTANDSAUFNAHME: GEBÄUDEBEWERTUNGEN 20
3.3.1	<i>Gebäudebewertung – Baugestaltung</i> 20
3.3.2	<i>Gebäudebewertung – äußere Bausubstanz</i> 22
3.4	ZUSAMMENFASSUNG DER BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE..... 25
3.5	LEITLINIEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE NUTZUNGSSTRUKTUR..... 25
3.5.1	<i>Dreistufige Aktivierungsstrategie</i> 26
3.6	NUTZUNGSKONZEPT / LEITKONZEPT 27
3.6.1	<i>Leitkonzept mittlere Bismarckstraße</i> 27
3.6.2	<i>Nutzungskonzept mittlere Bismarckstraße - Konzeptvorschlag und mögliche Umsetzungsphasen</i> 28
3.7	ANFORDERUNGEN, BEDARFE UND RÜCKKOPPLUNG MIT DEN STÄDTISCHEN PLANUNGEN 31
3.7.1	<i>Rahmenbedingungen zur Umnutzung von Gewerbe- in Wohnflächen</i> 32
3.7.2	<i>Wohnen in innerstädtischen Erdgeschosslagen – Zielgruppen, Anforderungen, Wohnformen und ergänzende Nutzungen</i> 35
3.7.3	<i>Anforderungen an Modellimmobilien im Sinne des ExWoSt-Modellvorhabens</i> 36
3.7.4	<i>Bundes-ExWoSt-Programm "Umwandlung von Nicht-Wohngebäuden in Wohnimmobilien"</i> 36
4. MODUL 1B AKQUISE MITWIRKUNGSBEREITER IMMOBILIENEIGENTÜMER	39
4.1	MODULBESCHREIBUNG UND LEISTUNGSBILD..... 39
4.2	METHODIK 39
4.3	EIGENTÜMER-AKTIVIERUNGSSTRATEGIE 40
4.4	FOKUSIMMOBILIEN..... 42
4.4.1	<i>Eigentümerfragebogen</i> 42
4.4.2	<i>Eigentümersammlung</i> 43
4.4.3	<i>Eigentümer-Objekt-Konstellationen</i> 43
4.4.4	<i>Behaltperspektive und Investitions-Kooperations-Balance</i> 44
4.4.5	<i>Eigentümerkategorie</i> 45
4.4.6	<i>Handlungsstrategie</i> 45
4.4.7	<i>Öffentliche Veranstaltung „Leben im Laden“</i> 46

5.	MODUL 2 IMMOBILIENBERATUNG FÜR DIE MODELLIMMOBILIEN	48
5.1	MODULBESCHREIBUNG UND LEISTUNGSBILD	48
5.2	MODELLIMMOBILIE 1	49
5.2.1	<i>Planungsziele und Planungsstand</i>	49
5.2.2	<i>Erarbeitete Umnutzungskonzepte</i>	52
5.2.3	<i>Zusammenfassung</i>	55
5.3	POTENZIELLE MODELLIMMOBILIE 2	57
5.3.1	<i>Planungsziele und Planungsstand</i>	57
5.3.2	<i>Erarbeitete Umnutzungskonzepte</i>	60
5.3.3	<i>Zusammenfassung und weiteres Vorgehen</i>	64
6.	MODUL 4 ZIELGRUPPENAKTIVIERUNGSKONZEPT „KULTUR & STUDENTISCHES LEBEN INNENSTADT“	65
6.1	ERKENNTNISSE EXWoST UND ABLEITUNG AKTIVIERUNGSKONZEPT	65
6.2	STUFENKONZEPT: ZIELGRUPPENAKTIVIERUNG KULTUR & STUDENTISCHES LEBEN INNENSTADT	66
6.2.1	<i>Ebene 1: Studierendenpartizipation</i>	66
6.2.2	<i>Ebene 2: Fachsymposium „Neues Leben in der Ludwigshafener Innenstadt“</i>	67
6.2.3	<i>Ebene 3: Gesprächskreis „Neues Leben in der Ludwigshafener Innenstadt“</i>	68
7.	KONKRETE PROJEKTERKENNTNISSE UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	69
7.1	BAULICHE LÖSUNGEN FÜR DIE NACHNUTZUNG VON LADENGESCHÄFTEN IN ERDGESCHOSSEN SIND MÖGLICH	69
7.2	EIN NUTZUNGSWANDEL IN DEN ERDGESCHOSSEN ERFORDERT VERÄNDERUNGEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM (AUFENTHALTSQUALITÄT)	70
7.3	BEDARF EINER FORTLAUFENDEN DISKUSSION ÜBER DIE STADTPLANERISCHEN UND SANIERUNGSRECHTLICHEN ZIELE UND DEREN WEITERENTWICKLUNG	70
7.4	DIE IDEE DES WOHNENS IM ERDGESCHOSS STÖßT SOWOHL BEI DER BEVÖLKERUNG ALS AUCH BEI DEN EIGENTÜMERN AUF INTERESSE	71
7.5	„STANDORTIMAGE INNENSTADT“ SPIELT BEI DER ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE DER ERDGESCHOSSE, ABER AUCH DER GESAMTGEBÄUDENUTZUNGEN EINE BEDEUTENDE ROLLE... 71	71
7.6	DIE INNENSTADT LUDWIGSHAFEN IST DERZEIT NOCH UNATTRAKTIV FÜR POTENZIELLE NEUE ZIELGRUPPEN WIE STUDIERENDE UND KULTURSCHAFFENDE	72
8.	ZUSAMMENFASSUNG	73
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	76
	VERWEISE	78
	ANHANG	78
	ANLAGEN	78

1. Projektbeschreibung

Im Rahmen des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) fördert das Land Rheinland-Pfalz (RLP) mit Forschungsfeldern, Studien, Initiativen und Modellvorhaben innovative Planungen und Realisierungen bedeutender städtebaulicher und wohnungs-politischer Projekte. Das Landes-Forschungsprogramm „ExWoSt“ wurde vom Finanzministerium RLP initiiert und wird seitens dieses Ministeriums zusammen mit der Mittelbehörde, der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) koordiniert und fachlich begleitet.

Das ExWoSt-Modellvorhaben zum Thema „Nachnutzung von Geschäftsimmobilien in der Innenstadt Ludwigshafen – Bereich mittlere Bismarckstraße“ wird vom Büro stadimpuls, Landau in enger Kooperation mit der Stadt Ludwigshafen, der WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Ludwigshafen am Rhein mbH (W.E.G.), sowie der Ludwigshafener Kongress- und Marketinggesellschaft mbH (LUKOM) konzipiert und durchgeführt. Eine anteilige Mitfinanzierung der Mittel für die Umsetzung des Projektes werden aus dem Forschungsfeld des ExWoSt - Programms „Entwicklung von Nachnutzungsperspektiven für Geschäftshäuser“ zur Verfügung gestellt. Die Projektlaufzeit beträgt insgesamt 26 Monate (März 2017 bis Mai 2019 incl. Laufzeitverlängerung um zwei Monate bis Ende Mai 2019).

1.1 Ausgangslage

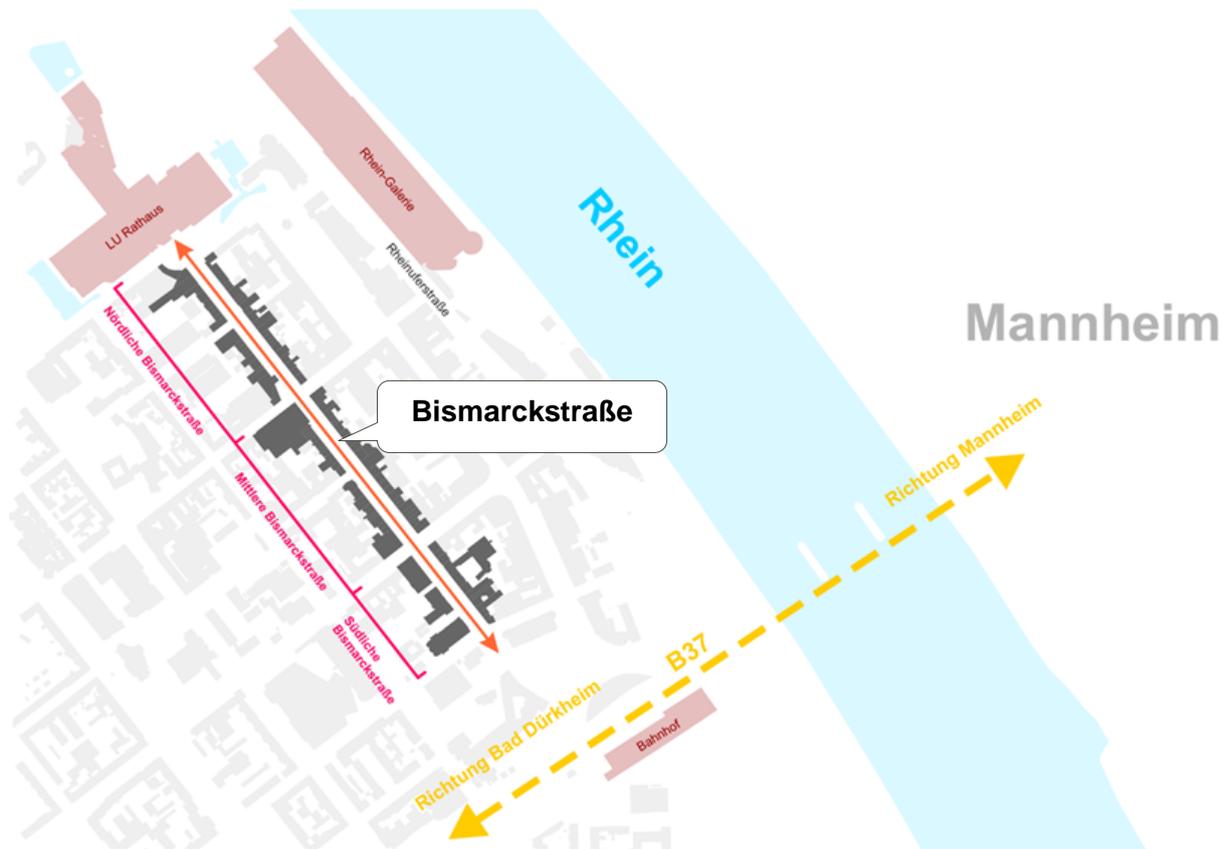


Abbildung 1: räumliche Einordnung der Bismarckstraße

Der Bereich Stadtentwicklung der Stadt Ludwigshafen skizziert die Ausgangslage wie folgt:

„Wie in anderen Innenstädten auch, so haben die aktuellen Tendenzen im Handel und Investitionsentscheidungen zugunsten von Standorten außerhalb der zentralen Lagen in der Ludwigshafener City zu vermehrtem Leerstand oder Mindernutzung der Geschäftsimmobilien geführt.

Bereits seit 2006 werden in der Innenstadt vielfache Anstrengungen unternommen, um diese weiter zu entwickeln. Der öffentliche Raum wurde neugestaltet, Stadtumbau- und Sanierungsgebiete ausgewiesen und zahlreiche private Investitionen in nicht unerheblichem Umfang getätigt. Es erfolgte die Neuausrichtung der City hin zum Rhein (u. a. durch die neue Rhein-Galerie der ECE) sowie das Einrichten eines Innenstadtmanagements von Anfang 2014 bis März 2015.

Trotzdem besteht nach wie vor Handlungsbedarf. Gerade in der einstigen Top-Lage Bismarckstraße ist die negative Entwicklung aus sinkenden Umsätzen, Zwischennutzungen bzw. Nutzungen mit minderwertigen Angeboten (1 Euro - Shops, Billigbäcker, Telefonläden, Fast Food), Leerstand und ausbleibenden Investitionen deutlich wahrzunehmen. Dies alles führt zu einem sichtbaren Funktionsverlust der Fußgängerzone, zu zurückgehenden Passantenfrequenzen und zu leeren Schaufenstern“ (Stadt Ludwigshafen, Stadtentwicklung, 2017)

*Ende Oktober 2006 wurde das „Entwicklungskonzept Innenstadt“, beschlossen. Mit der Verabschiedung dieses Konzeptes wurde von der früheren Vorstellung der Ludwigs- und Bismarckstraße als durchgehende Einzelhandelsstraßen Abschied genommen. Ziel war eine **Neuausrichtung der Innenstadt** Ludwigshafens mit den Schwerpunkten Handel, Gastronomie und Kultur/Unterhaltung sowie eine Öffnung der Stadt in Richtung Rhein (angestoßen durch die Errichtung der Rhein-Galerie).*

Parallel dazu wurde die Innenstadt in den vergangenen Jahren durch zahlreiche private und öffentliche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen aufgewertet. Rund 70 Millionen Euro sind in die Modernisierung privater Wohn- und Geschäftsgebäude geflossen (ohne Rhein-Galerie) sowie rund 3,3 Millionen Euro Förderung aus Stadtumbaumitteln in private Investitionen. Nähere Informationen zum Stadtumbau finden sich im E-book „10 Jahre Stadtumbau“¹

Doch auch diese Maßnahmen können nicht verhindern, dass die Ludwigshafener Innenstadt insgesamt mit **Funktionsverlusten** zu kämpfen hat. Der stationäre Handel verliert hier wie auch andernorts gegenüber dem Onlinehandel zunehmend an Bedeutung. Zahlreiche Schnäppchenmärkte und 1-Euro-Shops, Wettbüros, Gastronomieeinrichtungen für spezifische Zielgruppen und ähnliches haben innerhalb der Bismarckstraße in Teilen den früheren Einzelhandelsbestand ersetzt. Auch der Blick auf die Statistik zeigt ein deutliches Bild: sinkende Passantenzahlen/-frequenzen und Umsätze, steigende Leerstände sind Hinweise für einen Trading-down-Prozess. Bei vielen Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern in der mittleren Bismarckstraße scheint zumindest zum Teil der wirtschaftliche Handlungsdruck noch nicht so stark zu sein, dass auch von deren Seite zumindest in der Vergangenheit und derzeit keine (flächendeckenden) eigenmotivierten Umstrukturierungsabsichten der Immobilien erkennbar sind. Daneben sind v.a. aufgrund der bereits angesprochenen Imageproblematik Vertrauensverluste gegenüber Politik und Verwaltung erkennbar. Die angebotenen Anreize und Fördermöglichkeiten reichen allein nicht aus, „das Ruder herumzureißen“: Viele bereits getätigte Investitionen in die Aufwertung der Gebäude bleiben (gute) Einzelmaßnahmen, eine breite und öffentlich spürbare „Aufbruchstimmung“ hat (noch) nicht gezündet.

¹ http://www.ludwigshafen.de/fileadmin/Websites/Stadt_Ludwigshafen/Wirtschaftsstark/WEG/Stadtumbau/PDF/10jahre_stadtumbau.pdf

1.2 Zielsetzung

Das Ziel des ExWoSt-Modellvorhabens in Ludwigshafen ist die langfristige **Neuorientierung** der Nutzungsstruktur der mittleren Bismarckstraße zwischen Bahnhof- und Kaiser-Wilhelmstraße. Dabei gilt es insbesondere, die Erdgeschosszonen der traditionellen Geschäftslagen mit Alternativnutzungen aufzuwerten. Ein Großteil der Gebäudeeigentümer der mittleren Bismarckstraße hat bereits akzeptiert, dass der Einzelhandel zukünftig nur noch in bestimmten Teilen der Fußgängerzone tragend sein wird.

Aus diesem Grund wird die gezielte (bauliche) Umstrukturierung vor allem leerstehender Ladenflächen in der Erdgeschosszone in Nicht-Handelsnutzungen, in **Wohnraum für bestimmte Zielgruppen oder wohnungsnahen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen** angestrebt. Dabei kommen vorwiegend Personengruppen mit mittlerem Einkommen, wie zum Beispiel Familien, aber darüber hinaus auch Studierende, Auszubildende und Senioren in Frage.

Im Zuge des ExWoSt-Modellvorhabens soll außerdem untersucht werden, ob experimentelle Wohnnutzungen über klassische Wohnnutzungen hinaus einen Beitrag zur Wiederbelebung von Innenstadtbereichen mit Funktionsverlust leisten können. Neue bzw. experimentelle Wohnnutzungen (siehe Anhang, Anlage 01) können zum Beispiel Boarding-Häuser / Gästewohnungen, generationenübergreifendes Wohnen, Spielwohnungen sowie studentisches Wohnen sein. Dabei spielen auch verschiedene Formen von Wohngemeinschaften oder die Kombination aus Wohn- und Geschäftsräumen eine wichtige Rolle.

Neben dem Wohnen als Folgenutzung ehemaliger Ladengeschäfte sind auch alternative Nutzungen, wie **„dem Wohnen dienendes und ergänzendes Gewerbe und Dienstleistungen“**, zum Beispiel Service-Einrichtungen, Abstellflächen, Concierge, Bewohner-Café, Co-Living oder auch „Shared Spaces“ in den Erdgeschossen, zu betrachten (siehe Anhang, Anlage 01).

Weiterhin soll im Rahmen des ExWoSt-Projektes untersucht werden, inwieweit bestehende gewerbliche Nutzungen bspw. Dienstleistungen wie Praxen und Kanzleien, aus den Obergeschossen in leerstehende oder mindergenutzte Erdgeschosse umgesiedelt werden können, um in diesem Zusammenhang die Wohnfunktion in den Obergeschossen insgesamt zu stärken. Die Dienstleistungsangebote sollen am Bedarf der spezifischen Zielgruppen orientiert werden.

Neben den genannten theoretischen Zielsetzungen sind im Rahmen des ExWoSt-Ansatzes – über einzelne Experimentiernutzungen hinaus – vor allem auch die praktischen und nachhaltigen Realisierungswahrscheinlichkeiten zu beleuchten und kritisch zu hinterfragen.

Dies besonders vor dem Hintergrund der konkreten Eigentümer- und Nutzerbereitschaften und -fähigkeiten, der baulich-strukturellen Gegebenheiten, des (aktuellen und längerfristig zu verbessernden) Images des Gebiets und nicht zuletzt im Hinblick auf die Anforderungen an das städtebauliche Umfeld – insbesondere für neue Zielgruppen im Bereich des innerstädtischen Wohnens.

1.3 Aufgabenstellung und methodisches Vorgehen

„Das Projekt gliedert sich in einen theoretischen Ansatz (**Modul 1**) und einen praktischen Teil (**Modul 2**). Der nochmals zweigeteilte theoretische Ansatz zielt in seinem ersten Teil **a**) auf die Beantwortung folgender Fragen ab:

- welche Nutzungen sind für die Erdgeschosszonen zukünftig geeignet und sinnvoll?
- wie kann man gezielt Dienstleistungen (Praxen, Kanzleien, Büros etc.) aus den Obergeschossen ins Erdgeschoss umsiedeln und damit das Wohnen in den Obergeschossen ruhiger gestalten bzw. die Treppenhäuser sicherer gestalten?
- welche Wohnformen sind im Erdgeschoss möglich? Gibt es neue und experimentelle Nutzungsformen für Erdgeschosse? (zum Beispiel Boarding-House / Gästewohnungen, generationenübergreifendes Wohnen, Spielwohnungen, studentisches Wohnen, kostengünstiges Wohnen für Personen in Ausbildung...).
- gibt es in den Erdgeschossen Möglichkeiten für neue Nebenfunktionen für das Wohnen in den Obergeschossen wie zum Beispiel Service-Einrichtungen, Abstellflächen (Kinderwagen, Fahrrad ...), Concierge, Bewohner-Café, Co-Living, „Shared Spaces“?
- welche Voraussetzungen brauchen die möglichen Nutzungen?
 - Zufahrten, Stellplätze, Parkplätze,
 - ggf. Öffnung der Fußgängerzone für den Individualverkehr,
 - Flächengrößen, Flächenbedarfe,
 - Freiräume, Zugänge zu den Innenhöfen und Umfeldgestaltung allgemein,
 - Einrichtungen wie zum Beispiel Abstellflächen, Lagerräume, Büros...
 - flexible Raumaufteilungen für besondere Nutzergruppen,
 - Lärmschutz,
 - energetische Voraussetzungen.
- Abgleich mit dem Bundes- ExWoSt-Programm „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“, Nutzung und Übertragung der dort bereits vorhandenen/erarbeiteten Erkenntnisse für/auf die Situation in Ludwigshafen.“ (Stadt Ludwigshafen, Stadtentwicklung, 2017).

Neben der genannten Untersuchung, welche Nutzungen für die Erdgeschosszonen zukünftig geeignet und sinnvoll sein werden, ist auch zu betrachten, für welche Nutzungen die EG-Zonen besondere Befähigungen und/oder Beschränkungen besitzen. Die Stadtverwaltung formuliert die Ziele wie folgt:

*„Wichtig ist es, beispielhafte und übertragbare Lösungen zu finden, die auch in anderen Städten für den Erkenntnistransfer genutzt werden können und damit einen neuen Standard zu setzen. In einem anschließenden zweiten Teil (**Modul 1b**) soll die Akquise von umnutzungswilligen (und -fähigen) Immobilienbesitzern erfolgen. Konkret gehört dazu:*

- *Ermittlung möglicher Zielgruppen,*
- *Auswahl von drei bis fünf Modellimmobilien durch gezielte Ansprache der Immobilieneigentümer (um später ein bis zwei Immobilien tatsächlich umzuplanen oder ggfs. umzubauen),*
- *Ermittlung immobilienwirtschaftlicher Grundlagen zu den Modellimmobilien,*
- *Investoren- und Nutzersuche/-ansprache in geeigneter Weise, zum Beispiel im Rahmen von Werkstätten, Vorträgen oder in Einzelgesprächen.*

Nach erfolgreicher Akquise umfasst der praktische Teil (**Modul 2**) die allgemeine Beratung der Eigentümer der Modellimmobilien bis hin zum konkreten Bauvorhaben. Dazu gehören:

- Beratung der Immobilieneigentümer (und im Einzelfall der Nutzer) im Hinblick auf mögliche Nutzungsformen und -konzepte,
- Architekturplanung (Baukultur, Raumaufteilung, Beachtung städtischer Gestaltungsrichtlinien...),
- Zusammenstellung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten für die Realisierung der privaten Maßnahmen an den Immobilien (Kostenrahmen, Möglichkeiten der Finanzierung der baulichen Investitionen),
- Ermittlung bau-, planungs- und genehmigungsrechtlicher Rahmenbedingungen,
- Berücksichtigung energetischer Erfordernisse,
- Information und Beratung von Eigentümern und potenziellen Nutzern in geeigneter Weise, zum Beispiel im Rahmen von Werkstätten, Vorträgen oder in Einzelgesprächen.

Die **Umnutzungskonzepte** müssen in enger Abstimmung mit den Gebäudeeigentümern und der Stadtplanung / Stadtсанierung erarbeitet werden. Bei den zu erstellenden Konzepten liegt der Schwerpunkt auf den Erdgeschosszonen.

Hierzu müssen für das jeweilige Objekt passgenaue Nutzungen definiert sowie Grundrisspläne/ Raumprogramme auf Vorplanungsniveau gemäß LP 3 HOAI erstellt werden. Außerdem gilt es, Sanierungskonzepte unter Einbezug energetischer und baukultureller Aspekte zu betrachten. Bei diesem Schritt wird von den Eigentümern eine 10 prozentige Beteiligung an den Planungskosten erwartet.

Ein bis drei **Modellimmobilien** sollen während des Projektverlaufs tatsächlich umgewandelt oder zumindest bis zur Umwandlungsreife gebracht werden. Die baukulturellen Besonderheiten der Gebäude aus der Nachkriegszeit (50er und 60er Jahre-Architektur) sollen bei den Umwandlungskonzepten bedacht und gestalterisch unterstrichen werden. Dabei wird auch Wert auf die Erarbeitung bedarfsgerechter energetischer Konzepte gelegt.

Das Projekt soll von **öffentlichkeitswirksamen Aktionen** (zum Beispiel Ideenwerkstätten, Ausstellungen, Flächenbörse, Plakatierungen, o.Ä.) begleitet und dokumentiert werden. Die Ergebnisse sind textlich und grafisch als Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte aufzubereiten. Pressegespräche und das Erstellen von Texten und Grafiken für Flyer oder Infobroschüren gehören ebenso zum Aufgabenspektrum.

Die Umsetzung des Projektes erfolgt in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber, insbesondere in Form von regelmäßig durchzuführenden Projektgruppensitzungen.

Es ist unabdingbar, dass der Auftragnehmer eng mit den vor Ort tätigen Institutionen W.E.G. und LUKOM sowie mit verschiedenen Bereichen der Stadtverwaltung (insbesondere Stadtentwicklung, aber auch Stadtplanung, Stadterneuerung...) zusammenarbeitet. Auch andere in Ludwigshafen ansässige Institutionen (Banken, IHK, Vermietungsvereinigungen, Makler etc.) sollen in den Prozess eingebunden, vorhandene Netzwerke genutzt und informiert werden.“ (Stadt Ludwigshafen, Stadtentwicklung, 2017)

Die folgende Darstellung gibt einen groben Überblick über den Projektablauf (Abbildung 2).



Abbildung 2: Überblick Projektablauf

2. Modul 0 Projektmanagement

2.1 Modulbeschreibung und Leistungsbild

Modul 0 umfasst die Erarbeitung der Projekt- und Prozessstruktur inkl. der Planung von Projektphasen und Meilensteinen. Zum Leistungsumfang von Modul 0 gehören die Treffen mit der Arbeitsgruppe einschließlich aller Vor- und Nachbereitungen, die Gremientermine, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sowie die Erstellung von Berichten. In diesem Abschnitt sind die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Projektablauf sowie der Projektorganisation dokumentiert. Die konkreten Arbeitspakete des Moduls sind:

- Erarbeitung einer Projekt- und Prozessstruktur,
- Projektplanung und Meilensteine,
- monatlicher Projekt-Jour fixe mit der Arbeitsgruppe,
- quartalsweise Projektgruppensitzungen im erweiterten Kreis,
- Gremientermine: Ausschüsse, Stadtrat,
- Zwischenbericht,
- Abschlussbericht Modul 1 für die Verwaltungsspitze,
- Abschlussbericht für das Modellprojekt,
- Presse- und Öffentlichkeitsarbeit,
- Erstellung eines Finanzplans.

2.2 Projekt- und Prozessstruktur

Die Projekt- bzw. Prozessstruktur richtet sich nach der von der Stadt Ludwigshafen vorgegebenen Aufgabenstellung. Dabei wird in zwei Module unterschieden (theoretischer Ansatz und praktischer Teil), aus denen sich folgende Teilprojekte ableiten lassen:

TP 1	Modul 0:	Projektmanagement
TP 2	Modul 1a:	Nutzungskonzept und Zielgruppen
TP 3	Modul 1b:	Akquise
TP 4	Modul 2a:	Immobilienberatung
TP 5	Modul 2b:	Architektenplanung.

Im Januar 2019 wurde das Projekt um das zusätzliche Handlungsfeld „Zielgruppenaktivierungskonzept Kultur und studentisches Leben Innenstadt“ erweitert. In diesem Zusammenhang wurde außerdem die Projektlaufzeit bis zum 30.05.2019 verlängert. Folgendes Arbeitspaket wurde der Projektstruktur hinzugefügt:

TP 6	Modul 4:	Zielgruppenaktivierungskonzept Kultur und studentisches Leben Innenstadt
------	----------	--

2.3 „Jour fixe“-Termine und Projektgruppentreffen

Die Treffen der Projektgruppe „Innenstadtmanagement“ (PG) fanden ca. monatlich statt. Eingeladen zu den PG-Treffen waren Vertreter der Stadtentwicklung, Stadtplanung, Öffentlichkeitsarbeit, WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft mbH Ludwigshafen (W.E.G.), Ludwigshafener Kongress- und Marketing-Gesellschaft (LUKOM) sowie des Büros stadimpuls. Ergänzend dazu wurden anlassbezogen auch Arbeitstreffen in kleinerem bzw. erweitertem Teilnehmerkreis, zum Beispiel Treffen mit dem Ortsvorsteher oder der Bauaufsicht, abgehalten.

Ziel aller regelmäßigen Treffen war, die Auftraggeber, Kooperationspartner und beteiligten Akteure über den Projektstand zu informieren, Möglichkeiten zur Rückkopplung und gemeinsamen inhaltlichen Abstimmung zu geben und organisatorische Themen zu klären.

2.4 Gremientermine

Die Maßnahmengenehmigung des Projekts erfolgte am 16.01.2017, die Entscheidung über die Vergabe des Auftrags an das Büro stadimpuls, Landau erfolgte am 27.03.2017 im Bau- und Grundstücksausschuss. Erste Zwischenberichte zum Projekt wurden bei den Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses am 22.05.2017, 06.11.2017, 04.06.2018 und 11.03.2019 sowie bei den Sitzungen des Ortsbeirates am 08.11.2017 und 06.06.2018 abgegeben.

2.5 Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Über das Projekt wurde in regelmäßigen Abständen in den Zeitungen „Mannheimer Morgen“ und der „Rheinpfalz“ sowie dem städtischen Magazin „Neue LU“ berichtet. Darüber hinaus wird das Projekt auf der Webseite der Stadt Ludwigshafen beschrieben².

Außerdem wurde im Zuge des Projekts in Zusammenarbeit mit einer Agentur ein Flyer erstellt. Ziel dieses Flyers war die Ansprache und Motivation der Immobilieneigentümer im Projektgebiet durch Vorstellung bisher umgesetzter best-practice-Beispiele in der Ludwigshafener Innenstadt, der Inhalte des ExWoSt-Projekts sowie der Finanzierungsmöglichkeiten für Umbauten und Sanierungen und Nennung von Ansprechpartnern. Aufbauend auf dem Flyer wurde eine Onlinepräsentation erarbeitet.

² <http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/aktuell/impuls-fuer-die-innenstadt/>



Abbildung 3: Flyer (siehe Anlage 03)

2.6 Sonstige Treffen

Außerhalb der regelmäßig stattfindenden Projektgruppensitzungen fanden themenbezogene Sondersitzungen statt z.B. mit dem Thema: „Planungs- und Nutzungsperspektiven Bismarckstraße im Spannungsfeld der ExWoSt-Ziele und planungs- und vollzugspraktischen Erwartungen und Bedarfe“. Teilgenommen haben Vertreter der städtischen Bereiche Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauaufsicht sowie Öffentlichkeitsarbeit. Darüber hinaus waren auch Mitarbeiter der W.E.G., LUKOM sowie des Büros stadimpuls anwesend.

Ziel war es, in einer offenen Diskussionsrunde Positionen und mögliche Schnittmengen über folgenden Sachverhalten definieren:

- Bauplanungsrecht und Sanierungsrecht
- Bauordnungsrecht
- Rahmenbedingungen und Verortung von Wohnnutzungen in Erdgeschosslagen
- dem Wohnen dienende und ergänzende gewerbliche Nutzungen.

Die Ergebnisse dieses Treffens sind in Kapitel 3.7, Anforderungen, Bedarfe und Rückkopplung mit den städtischen Planungen, dokumentiert.

3. Modul 1a

Nutzungskonzepte und Zielgruppen im innerstädtischen Kontext

3.1 Modulbeschreibung und Leistungsbild

Der Hauptinhalt des Moduls 1a ist das **Nutzungskonzept Bismarckstraße** und die vorangehende fachliche Auseinandersetzung mit dem Bestand anhand bestimmter Analysekriterien. Diese Kriterien sind vor allem die horizontale und vertikale Nutzungsstruktur der Gebäude im Untersuchungsbereich Bismarckstraße, die außen sichtbare Gebäudesubstanz und -gestalt sowie die vorhandene Straßensituation. Diese Auseinandersetzung wird im Kapitel „Bestandsaufnahme“ dargestellt; sie bildet die Basis für das daraus abgeleitete Nutzungskonzept sowie einer Vision für die Weiterentwicklung der Bismarckstraße.

Im Rahmen des Moduls 1a wurde am 22.06.2017 ein **Themenworkshop** als Fachexpertenarbeitstreffen durchgeführt. Näheres zu den Ergebnissen siehe Kapitel 3.5.

Neben der konkreten fachlichen Auseinandersetzung mit der Bestandssituation werden im Rahmen des Moduls auch Übertragbarkeiten des Bundes-ExWoSt-Programms auf dieses Projekt geprüft sowie mögliche experimentelle Wohnformen und potenzielle, dem Wohnen dienende bzw. ergänzende Dienstleistungen und Gewerbenutzungen, untersucht. Dies geschieht auch im Hinblick auf mögliche, neue Zielgruppen und Nutzungen für die Erdgeschosszone (siehe Anhang, Anlage 01).

Weitere Inhalte des Moduls sind die Auswertung der **städtebaulichen und sonstigen Rahmenbedingungen**, der Ergebnisse der Lageworkshops aus dem Innenstadtmanagement 2014 / 2015, sowie die Zusammenstellung organisatorischer, planerischer und sonstiger Rahmenbedingungen und Voraussetzungen des Projekts. Die konkreten Arbeitspakete des Moduls sind:

- Ortsbegehungen und Fotodokumentation,
- Auswertung der städtebaulichen und sonstigen Rahmenbedingungen,
- Herausarbeitung grundsätzlich geeigneter und sinnvoller Nutzungen und Nutzungscluster für die Erdgeschosszonen im Untersuchungsbereich,
- mögliches Wohnen und Wohnformen in Erdgeschosszonen,
- mögliche Nebenfunktionen in Erdgeschosszonen,
- Zusammenstellung organisatorischer, planerischer und sonstiger Rahmenbedingungen und Voraussetzungen, mögliche Rückkoppelung mit den städtischen Planungen,
- Auswertung und Abgleich sowie Überprüfung und Herausarbeitung von Übertragbarkeiten mit dem Bundes-ExWoSt Programm „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“,
- Themenworkshop mit Fachakteuren/Verwaltung,
- Darstellung der Ergebnisse in Text und Karten.

3.1.1 Methodik

Methodisch beginnt die **Bestandsaufnahme** mit einer Ortsbegehung und Fotodokumentation jedes Gebäudes sowie der Erfassung von Nutzungen und konkreten Bewertungsfaktoren für die von außen sichtbare Gebäudesubstanz und -gestalt. Im Zuge dessen wurde auch die Straßensituation erfasst und im Kontext der Laufrichtungen und -frequenzen in Zonen eingeordnet.

Die Erkenntnisse aus der Begehung wurden dokumentiert und dabei bei der Übertragung in eine Datenbankstruktur auf Logik und Validität geprüft.

Die projektspezifisch erstellte **Datenbankstruktur** erlaubt eine ergonomische Datenerfassung und -verwaltung sowie ein systematisiertes und automatisiertes Arbeiten mit den Daten. Diese lassen sich über eine Schnittstelle mit Hilfe eines Geoinformationssystems (GIS) verorten und interaktiv verarbeiten.

Die genutzte Technologie ermöglicht es, die Gebäude- und Eigentümerdaten im Rahmen der geltenden Datenschutzvorschriften nach spezifischen Kriterien zu filtern und zu visualisieren. Die dadurch erzeugten Ergebnisse waren die Ausgangsbasis für nachfolgende Analysen und Konzepte.

Die eingesetzte Datenbanktechnologie ermöglicht eine Verknüpfung der erhobenen Daten und Analyseergebnisse mit Geobjekten wie Gebäuden oder Flächen. Damit lassen sich die Daten über ein GIS interaktiv abfragen und als Karten visualisieren. Außerdem ist es möglich, die Daten in Form von standardisierten Datenformaten zum Beispiel für das städtische GIS zu exportieren sowie automatisierte Berichte der Ergebnisse zu erzeugen (siehe Anhang, Anlage 02). Die Grundlage für das GIS wurde aus städtischen Katastergrundlagen erstellt, die von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt wurden.

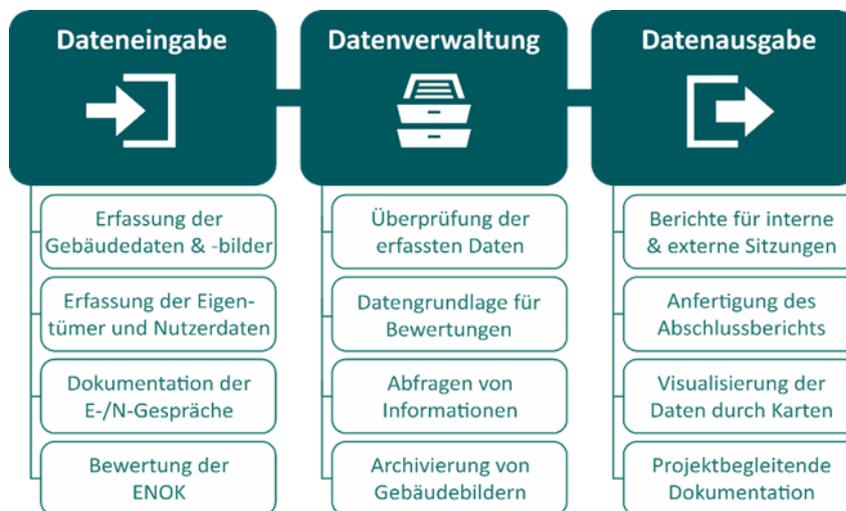


Abbildung 4: Datenbanktechnologie

3.2 Bestandsaufnahme: Nutzungsanalyse

In den folgenden Abschnitten werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse sowie der statistischen Auswertung im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen und Nutzungscluster dargestellt (Stand: Oktober 2017). Untersucht wurde die gesamte Nutzungsstruktur der Bismarckstraße sowie die Gebäudegestalt und -substanz. Im Zuge der Analysen wurden vertikale und horizontale Nutzungscluster sowie Handlungsbedarfe und Konfliktpotentiale identifiziert.

3.2.1 Nutzungen – Bismarckstraße gesamt

In der folgenden Abbildung werden die verschiedenen Nutzungen der gesamten Bismarckstraße dargestellt.

Für die Bismarckstraße konnten insgesamt acht **relevante Nutzungsarten** identifiziert werden: Wohnen, Bildung, Dienstleistung, Gesundheit, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Soziales. Darüber hinaus werden auch Leerstände und Projektentwicklungen dargestellt.

Die statistische Auswertung der Nutzungen bildet die Basis für die Analyse der Nutzungsmischung und Nutzungscluster sowie für das erarbeitete „Leitkonzept Bismarckstraße“. Es wurden alle Gebäude betrachtet, die sich entlang der Bismarckstraße befinden, unabhängig von ihrer Adressierung.

Nutzung	Fläche	Anteil an der Gesamtfläche	Anzahl der Einheiten
Wohnen	Ca. 64.000 m ²	43 %	442
Dienstleistungen	Ca. 25.000 m ²	17 %	87
Projektentwicklungen	Ca. 22.000 m ²	15 %	11
Leerstand	Ca. 9.000 m ²	6 %	42
Bildung	Ca. 8.900 m ²	6 %	7
Einzelhandel	Ca. 6.200 m ²	4 %	39
Gastronomie	Ca. 4.700 m ²	3 %	31
Kultur	Ca. 4.300 m ²	3 %	3
Gesundheit	Ca. 3.900 m ²	3 %	21
Soziales	Ca. 240 m ²	<1 %	1

Abbildung 5: statistische Auswertung: Gesamtfläche Bismarckstraße

Im Großteil der Immobilien sind im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Ab dem ersten bzw. zweiten Obergeschoss schließt sich in der Regel eine Wohnnutzung an. Reine Gewerbeimmobilien gibt es in der Bismarckstraße relativ wenige und nutzungsdurchmischte Gebäude sind nur vereinzelt anzutreffen.



Legende

Wohnen	Dienstleistungen	Gastro	Soziales	Zukünftige Projektentwicklung
Bildung	Einzelhandel	Kultur	Leerstand	

Abbildung 6: Nutzungen der EG-Zonen in der Bismarckstraße

Nutzung	Fläche	Anteil an der Gesamtfläche	Anzahl der Einheiten
Einzelhandel	Ca. 5.900 m ²	24 %	37
Dienstleistungen	Ca. 5.900 m ²	24 %	32
Projektentwicklung	Ca. 3.800 m ²	16 %	5
Leerstand	Ca. 3.200 m ²	13 %	20
Gastronomie	Ca. 2.300 m ²	10 %	19
Bildung	Ca. 1.400 m ²	6 %	2
Kultur	Ca. 1.400 m ²	6 %	1
Soziales	Ca. 240 m ²	1 %	1

Abbildung 7: statistische Auswertung: EG-Zone Bismarckstraße gesamt

Obwohl die Projektentwicklungsflächen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme teilweise leer standen bzw. sich im Umbau befanden, werden sie in der Auswertung separat von den Leerständen gelistet. Grund dafür ist die bereits gesicherte zukünftige Neubelegung. Auffällig sind die sehr unterschiedlichen Erdgeschossflächen der Projektentwicklungen und der Leerstände. Dies ist damit zu erklären, dass der ehemalige Kaufhof eine vergleichsweise hohe Grundfläche aufweist. Als zweites Objekt ist die Projektentwicklung in der Bismarckstraße Nr. 72 bis 74 aufgrund ihrer Größe und Bedeutung für die Bismarckstraße erwähnenswert. Die Leerstände weisen demgegenüber eine deutlich kleinteiligere Struktur auf.

Zur detaillierten **horizontalen und vertikalen Nutzungsanalyse** wird die Bismarckstraße in drei Teile gegliedert. Der erste Teil umfasst die nördliche Bismarckstraße (siehe Abbildung 8 - Rathausplatz bis Bahnhofstraße), der zweite Bereich deckt die mittlere Bismarckstraße ab (siehe Abbildung 12 - Bahnhofstraße bis Kaisers-Wilhelm-Straße) und den dritten Abschnitt bildet die südliche Bismarckstraße (siehe Abbildung 16 - Kaiser-Wilhelm-Straße bis Wredestraße). In jedem der Teilabschnitte werden die horizontalen Nutzungen (Lageplan/nur Erdgeschosszone) sowie die vertikalen Nutzungen (Gebäudeansichten/alle Geschosse) betrachtet.

Die statistische Analyse bezieht sich dabei konkret auf die gesamten Erdgeschosszonen der jeweiligen Straßenabschnitte, auf die Zonen der ersten und zweiten Obergeschosse und auf die Flächen der dritten bis achten Obergeschosse. Bei den Statistiken der Obergeschosse gilt es zu beachten, dass nicht jede Immobilie der Bismarckstraße drei oder mehr Obergeschosse besitzt.

3.2.2 Nutzungen – nördliche Bismarckstraße

Abbildung 8 zeigt die Nutzungsstruktur des nördlichen Teilabschnitts der Bismarckstraße detailliert.

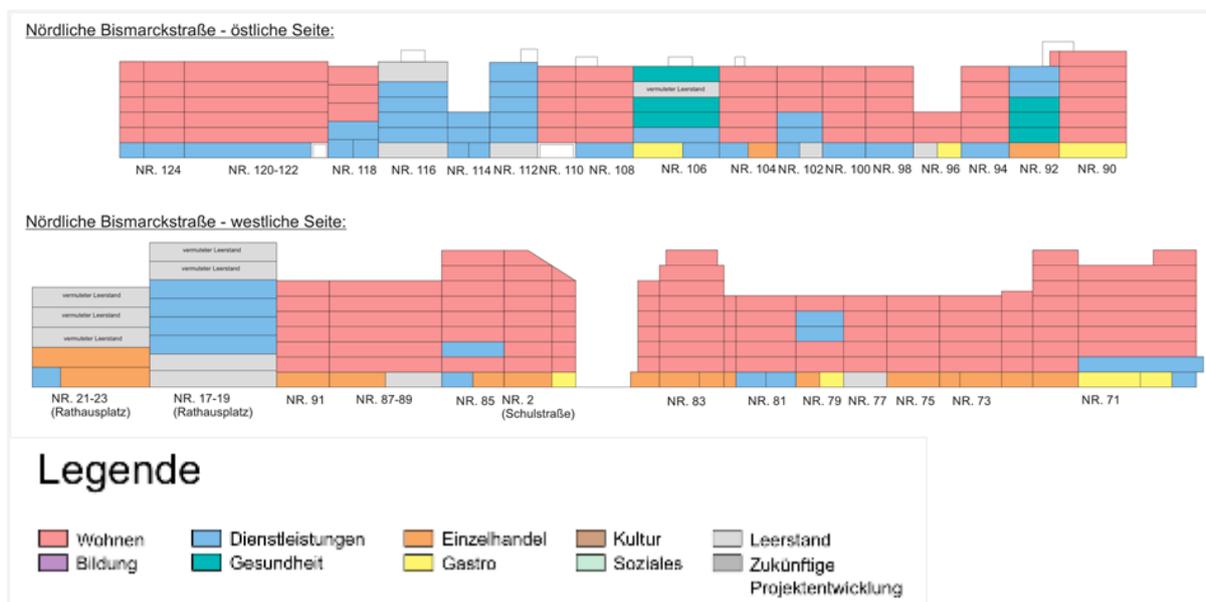


Abbildung 8: Nutzungen Bismarckstraße – Ansicht Nord

Nutzung	Fläche	Anteil an der Gesamtfläche	Anzahl der Einheiten
Einzelhandel	Ca. 2.500 m ²	32 %	13
Dienstleistungen	Ca. 2.300 m ²	29 %	18
Leerstand	Ca. 2.100 m ²	27 %	7
Gastronomie	Ca. 960 m ²	12 %	7

Abbildung 9: statistische Auswertung EG-Zone aller Immobilien nördliche Bismarckstraße

Nutzung	Fläche	Anteil an der Gesamtfläche	Anzahl der Einheiten
Wohnen	Ca. 9.000 m ²	57 %	58
Dienstleistungen	Ca. 4.300 m ²	27 %	24
Leerstand	Ca. 1.400 m ² (270 m ² vermutet)	9 % (2 % vermutet)	4 (2 vermutet)
Gesundheit	Ca. 740 m ²	5 %	4

Abbildung 10: statistische Auswertung 1.-2. OG aller Immobilien nördliche Bismarckstraße

Nutzung	Fläche	Anteil an der Gesamtfläche	Anzahl der Einheiten
Wohnen	Ca. 18.000 m ²	64 %	122
Dienstleistungen	Ca. 5.400 m ²	19 %	17
Leerstand	Ca. 3.700 m ² (3.300 m ² vermutet)	13 % (12 % vermutet)	11 (10 vermutet)
Gesundheit	Ca. 1.200 m ²	4 %	5

Abbildung 11: statistische Auswertung 3.-8. OG aller Immobilien nördliche Bismarckstraße

Auffällig ist der hohe Anteil an Leerständen in der Erdgeschosszone von 27 Prozent in der nördlichen Bismarckstraße. Demgegenüber gibt es in diesem Teilabschnitt keine Projektentwicklungen. Auch in den ersten beiden Obergeschossen stehen teilweise großflächige Einheiten leer.

3.2.3 Nutzungen – mittlere Bismarckstraße

Abbildung 12 zeigt die Nutzungsstruktur des mittleren Teilabschnitts der Bismarckstraße detailliert.

Aktuell finden nur in der mittleren Bismarckstraße Projektentwicklungen statt und diese machen aufgrund hoher Grundfläche der Immobilien einen wesentlichen Teil der Gesamtfläche in diesem Abschnitt aus. Abgesehen von den Flächen in Entwicklung stehen einige kleinteilige Einheiten im Erdgeschoss und in den ersten beiden Obergeschossen sowie eine großflächige Einheit zur Zeit der Erhebung in den Obergeschossen 3-8 leer.

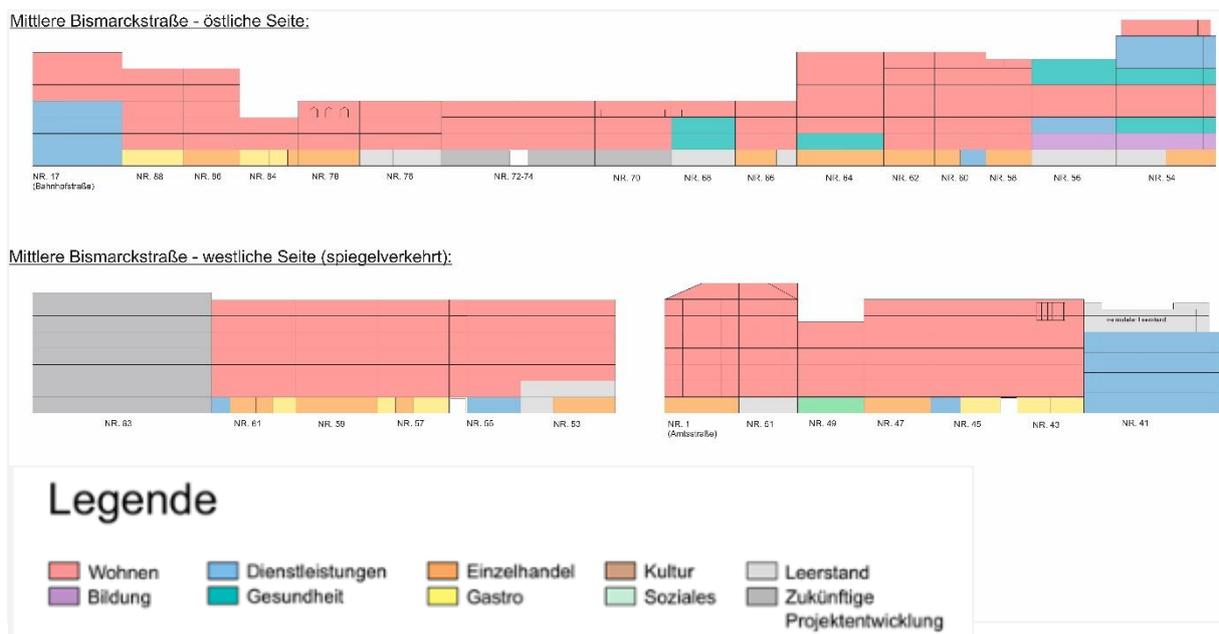


Abbildung 12: Nutzungen Bismarckstraße – Ansicht Mitte

Nutzung	Fläche	Anteil an der Gesamtfläche	Anzahl der Einheiten	Anteil der Frontlänge
Projektentwicklung	Ca. 4.200 m ²	41 %	2	17%
Einzelhandel	Ca. 2.300 m ²	22 %	21	35%
Dienstleistungen	Ca. 1.800 m ²	20 %	7	16%
Gastronomie	Ca. 800 m ²	8 %	7	13%
Leerstand	Ca. 1100 m ²	10 %	6	15%
Soziales	Ca. 140 m ²	1 %	1	3%

Abbildung 13: statistische Auswertung EG-Zone aller Immobilien - mittlere Bismarckstraße

Nutzung	Fläche	Anteil an der Gesamtfläche	Anzahl der Einheiten
Wohnen	Ca. 11.000 m ²	49 %	83
Projektentwicklung	Ca. 6.200 m ²	29 %	2
Dienstleistungen	Ca. 2.600 m ²	12 %	4
Gesundheit	Ca. 1.600 m ²	7 %	10
Leerstand	Ca. 550 m ²	3 %	5

Abbildung 14: statistische Auswertung 1.-2. OG aller Immobilien - mittlere Bismarckstraße

Nutzung	Fläche	Anteil an der Gesamtfläche	Anzahl der Einheiten
Wohnen	Ca. 18.000 m ²	54 %	131
Projektentwicklung	Ca. 12.000 m ²	37 %	4
Leerstand	Ca. 900 m ² (900 m ² vermutet)	1 % (1 % vermutet)	1 (1 vermutet)
Dienstleistungen	Ca. 2.000 m ²	6 %	6
Gesundheit	Ca. 330 m ²	1 %	2

Abbildung 15: statistische Auswertung 3.-8. OG aller Immobilien - mittlere Bismarckstraße

3.2.4 Nutzungen – südliche Bismarckstraße

Abbildung 16 zeigt die Nutzungsstruktur des südlichen Teilabschnitts der Bismarckstraße detailliert.

Die **südliche Bismarckstraße** ist in Bezug auf ihre Nutzungsstruktur mit den übrigen Straßenabschnitten nicht unmittelbar zu vergleichen, da sie mit der Stadtbibliothek (Bismarckstraße Nr. 44-46) und dem Bürgermeister-Ludwig-Reichert-Haus als Sitz des Kunstvereins, der berufsbildenden Schule BB2 Wirtschaft 2 (Bismarckstraße Nr. 39) und der Kirche St. Ludwig einen bedeutenden Bildungs- und Kulturschwerpunkt der Stadt darstellt.

Weiterhin ist hier eine Filiale einer großen Bank ansässig. Insgesamt ist die Nutzungsstruktur in der südlichen Bismarckstraße, insbesondere auf der Ostseite, von der Flächengröße her deutlich großzügiger als in den übrigen Teilabschnitten. Allein auf der Westseite finden sich freistehende Gebäudekomplexe, in der übrigen Bismarckstraße ist ausschließlich geschlossene Bebauung vorhanden.

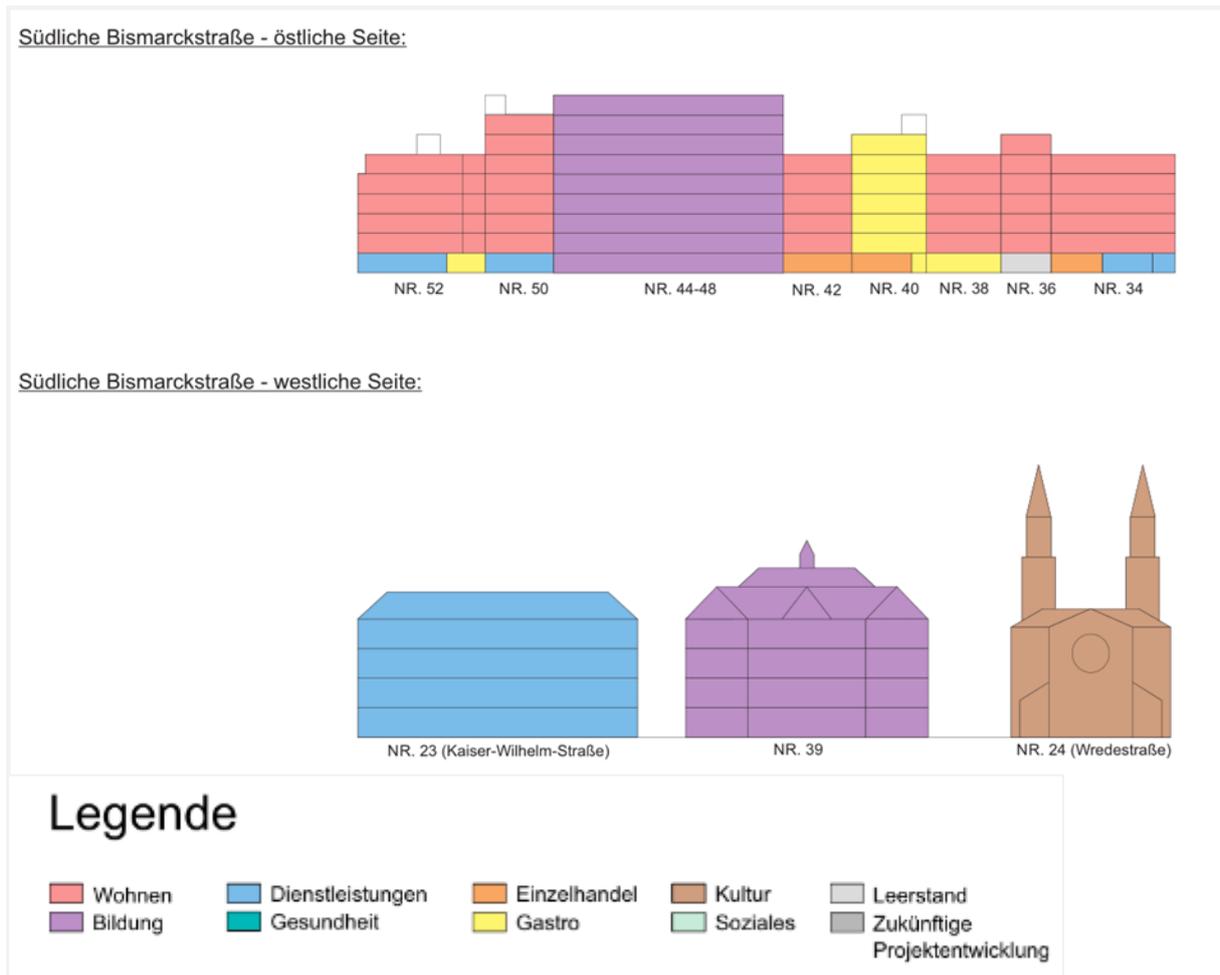


Abbildung 16: Nutzungen Bismarckstraße – Ansicht Süd

Nutzung	Fläche	Anteil an der Gesamtfläche	Anzahl der Einheiten
Dienstleistungen	Ca. 1.600 m ²	27 %	5
Bildung	Ca. 1.400 m ²	25 %	2
Kultur	Ca. 1.400 m ²	24 %	1
Gastronomie	Ca. 570 m ²	10 %	3
Einzelhandel	Ca. 530 m ²	9 %	3
Leerstand	Ca. 330 m ²	5 %	1

Abbildung 17: statistische Auswertung EG-Zone aller Immobilien südliche Bismarckstraße

Nutzung	Fläche	Anteil an der Gesamtfläche	Anzahl der Einheiten
Wohnen	Ca. 3.200 m ²	26 %	18
Kultur	Ca. 2.900 m ²	24 %	1
Bildung	Ca. 2.800 m ²	24 %	4
Dienstleistungen	Ca. 2.200 m ²	19 %	2
Gastronomie	Ca. 890 m ²	7 %	2

Abbildung 18: statistische Auswertung 1.-2. OG aller Immobilien südliche Bismarckstraße

Nutzung	Fläche	Anteil an der Gesamtfläche	Anzahl der Einheiten
Wohnen	Ca. 5.400 m ²	38 %	30
Bildung	Ca. 4.600 m ²	33 %	8
Dienstleistungen	Ca. 2.200 m ²	16 %	2
Gastronomie	Ca. 1.800 m ²	13 %	5

Abbildung 19: statistische Auswertung 3.-8. OG aller Immobilien südliche Bismarckstraße

3.2.5 Nutzungskuster – Bismarckstraße gesamt

Neben der statistischen Analyse erfolgt eine räumliche Analyse der Nutzungsdurchmischung sowie der horizontalen und vertikalen Nutzungskuster. Unter einem „horizontalen Nutzungskuster“ ist die Ansammlung einer spezifischen Nutzung in mehreren in Nachbarschaft liegenden Erdgeschossen zu verstehen. Im Gegensatz dazu umfasst der Begriff „vertikales Nutzungskuster“ eine spezifische Nutzung, die in einer Immobilie in mehreren aufeinanderfolgenden Stockwerken vorkommt.

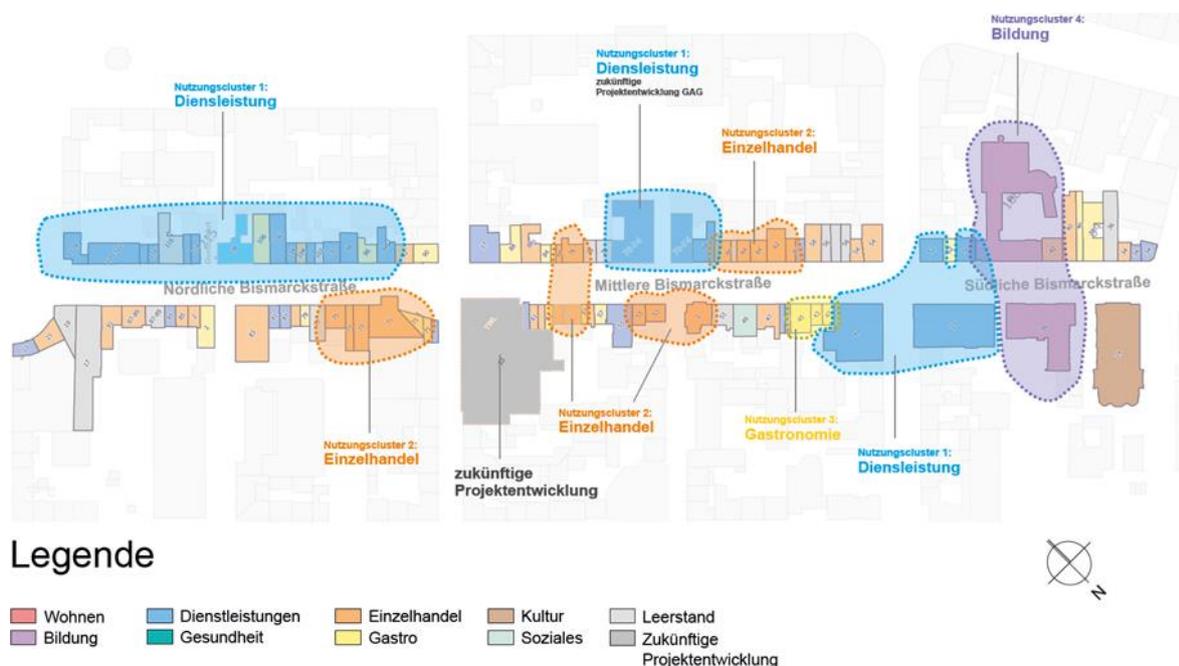


Abbildung 20: horizontale Nutzungskuster – gesamte Bismarckstraße

Die horizontale Nutzungsdurchmischung ist in der **nördlichen Bismarckstraße** geringer als in der mittleren und südlichen Bismarckstraße. Dort befindet sich auf nahezu der gesamten Ostseite ein

3.3 Bestandsaufnahme: Gebäudebewertungen

Neben den Nutzungen war auch die systematische Bewertung der äußeren Gebäudegestalt und -substanz Gegenstand der Bestandsaufnahme und -analyse. Anhand der Gebäudebewertungen wird festgestellt, welche Gebäude einen besonderen Handlungsbedarf aufweisen. Die Klassifizierung der Gebäude anhand ihrer äußeren Gestalt und Substanz legt fest, welche Objekte als Fokusimmobilien näher betrachtet werden sollen.

Diese Methode dient der Priorisierung der Eigentümeraktivierung und hat Einfluss auf die Aktivierungsstrategie: Eigentümer von Fokusimmobilien haben bei der Eigentümeransprache eine höhere Priorität und bedürfen einer intensiveren Aktivierung. Fokusimmobilien sind entweder Gebäude mit leerstehendem Erdgeschoss oder Gebäude, die aufgrund ihrer negativ bewerteten äußeren Bausubstanz oder Baugestaltung ein „Hauptkonfliktpotential“ (zum Beispiel „Außenwirkung“ oder „Sanierungsstau“) und einen „Haupthandlungsbedarf“ (zum Beispiel „Umgestaltung Erdgeschosszone“ oder „hohe Substanzmängel, umfassender Sanierungsbedarf“) aufweisen. Diese liegen vor, wenn die Gestalt und die Substanz negativ bewertet wurden.

Die detaillierte äußere Gebäudebewertung beschränkt sich auf den Kernbereich, die mittlere Bismarckstraße.

Bereits 2007 und 2015 wurden die Gebäude in der mittleren Bismarckstraße hinsichtlich des Modernisierungsbedarfs durch ein Planungsbüro untersucht. Grundsätzlich wurde dort für die meisten Gebäude ein mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf festgestellt. Hieraus abgeleitet bedingt dies im Wesentlichen eine bewahrende Erneuerung der Baustruktur direkt an der Bismarckstraße.

3.3.1 Gebäudebewertung – Baugestaltung

Die einzelnen Gebäude in der mittleren Bismarckstraße wurden hinsichtlich ihrer Gebäudegestalt bewertet. Die Bewertung erfolgte in mehreren Klassen:

- Gute Baugestaltung
- Baugestaltung mit Mängeln im Detail
- Baugestaltung mit grundlegenden Mängeln im Gesamterscheinungsbild
- Insgesamt störende Baugestaltung.

Die Beurteilung richtete sich nach der Detailbewertung der einzelnen Immobilien vor Ort. Maßgeblich bei der Bewertung der äußeren Gebäudegestalt sind die Bestandteile Baukörper, Dach, Fenster/Schaufenster, Türen, Tore/Garagen, An-/Vorbauten, Vordächer, Markisen, Fassade und Werbeanlagen. Diese wurden anhand der Kriterien Farbe, Material, Proportion und Zustand geprüft.

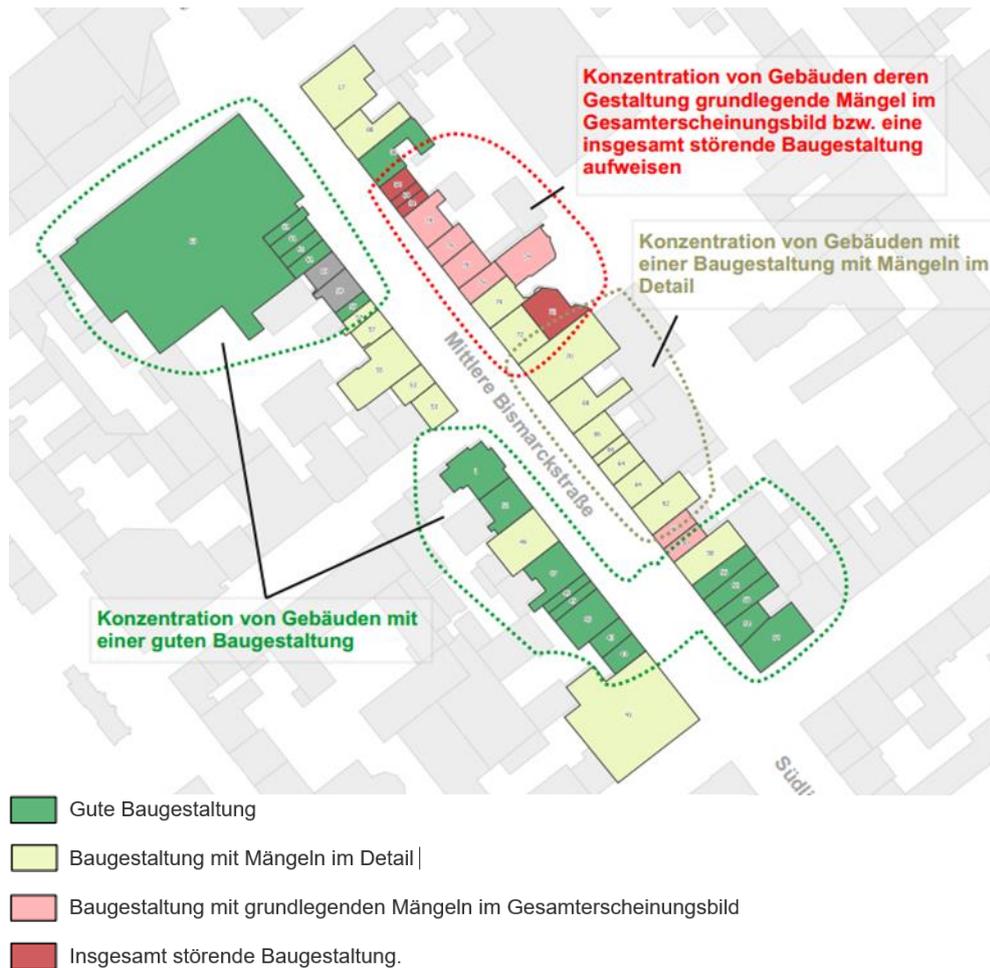


Abbildung 22: mittlere Bismarckstraße – Gebäudegestalt

Die meisten Gebäude weisen eine „gute Baugestaltung“ oder eine „Baugestaltung mit Mängeln im Detail“ auf. Dabei ist festzuhalten, dass der Anteil der Gebäude mit einer „guten Baugestaltung“ auf der westlichen Seite der Bismarckstraße höher ist als auf der östlichen Seite. Der Anteil der Gebäude mit einer Baugestaltung mit Mängeln im Detail ist dementsgegen auf der östlichen Seite der Bismarckstraße höher. Anhäufungen von Gebäuden mit einer „guten Baugestaltung“ lassen sich insbesondere an den Enden des mittleren Straßenabschnitts der Bismarckstraße finden. Die Bewertung über die Baugestaltung gibt keine Aussage über den Sanierungsbedarf des Gebäudes, zum Beispiel fehlende Wärmedämmung, veraltete Heizungsanlagen oder veraltete Haustechnik und mangelnde Zugänglichkeiten.



■ Gute Baugestaltung



■ Baugestaltung mit Mängel
im Detail

Abbildung 23: Beispiele für gute Baugestaltung & Baugestaltung mit Mängeln im Detail

Geringer vertreten sind Gebäude mit der Bewertung „Baugestaltung mit grundlegenden Mängeln im Gesamterscheinungsbild“. Am geringsten ist die Anzahl der Gebäude mit der Bewertung „Insgesamt störende Baugestaltung“. Aus Abb. 22 geht hervor, dass sich alle negativ bewerteten Objekte ausschließlich auf der Ostseite der mittleren Bismarckstraße befinden. Eine Anhäufung selbiger kann im nordöstlichen Bereich des mittleren Straßenabschnitts der Bismarckstraße identifiziert werden. Auffällig ist, dass sich sowohl Gebäude mit guter, als auch mit schlechter/störender Baugestaltung an wenigen Stellen konzentrieren. Gebäude mit einer „sehr guten Baugestaltung“ können in der mittleren Bismarckstraße nicht verzeichnet werden.



■ Baugestaltung mit grundlegenden
Mängeln im Gesamterscheinungsbild



■ Insgesamt störende Baugestaltung

Abbildung 24: Beispiele für Baugestaltung mit grundlegenden Mängeln im Gesamterscheinungsbild & insgesamt störende Baugestaltung

3.3.2 Gebäudebewertung – äußere Bausubstanz

Neben der Gestalt wurde auch die Substanz der Gebäudefassaden zur mittleren Bismarckstraße hin untersucht. Dabei wurden die Gebäude in mehrere Klassen unterteilt:

- Sehr gute äußere Bausubstanz
- Gute äußere Bausubstanz
- Äußere Bausubstanz mit Mängeln im Detail
- Äußere Bausubstanz mit grundlegenden Mängeln im Gesamterscheinungsbild.

Die Gesamtbeurteilung richtet sich nach der Detailbewertung der einzelnen Objekte vor Ort. Maßgeblich bei der Bewertung der äußeren Bausubstanz waren hier nur die Frontfassaden. Diese wurden nach dem Kriterium Zustand geprüft. Zum Vergleich wurde die Bewertung der Bausubstanz bzw. des Modernisierungsbedarfs aus der aktualisierten vorbereitenden Untersuchung der mittleren Bismarckstraße aus dem Jahr 2016 hinterlegt (Stand der Bewertung: 2015).

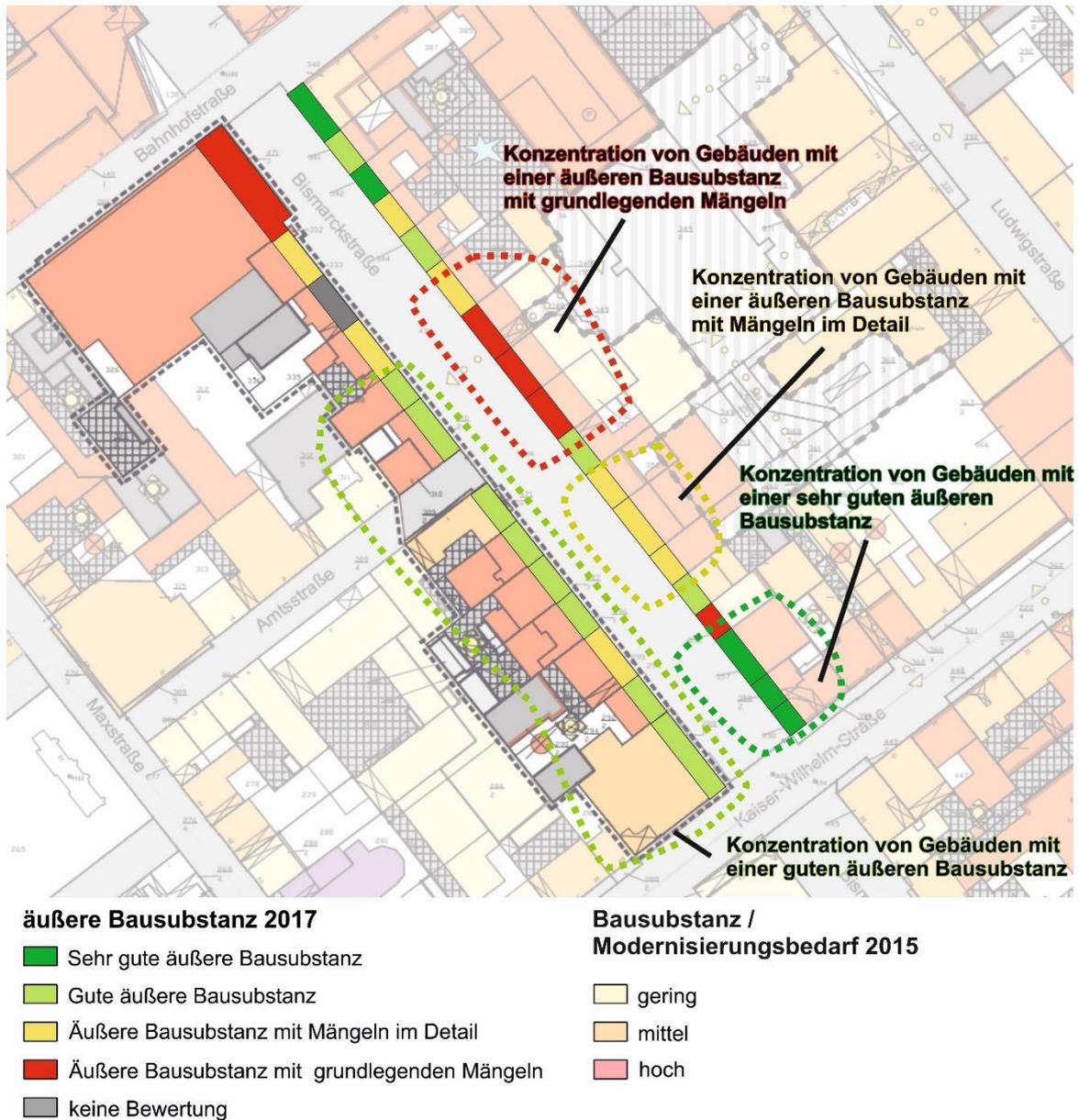


Abbildung 25: mittlere Bismarckstraße – Gebäudesubstanz (Aktualisierung der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Recht des Baugesetzbuches „Mitte“ des Jahres 2007 für den Bereich „Mittlere Bismarckstraße“ 2016; die STEG)

Ein Großteil der Gebäude der mittleren Bismarckstraße weist eine „gute äußere Bausubstanz“, bzw. eine „sehr gute äußere Bausubstanz“ in Bezug auf die Fassaden auf. Unabhängig davon wurden in der vorbereitenden Untersuchung grundlegende bauliche Mängel im Innern der Gebäude und entsprechender Modernisierungsbedarf festgestellt. Aus diesem Grund ist 2007 und 2015 das Sanierungsgebiet festgelegt worden.

Gebäude mit einer „sehr guten äußeren Bausubstanz“ können insbesondere am südlichen Ende der mittleren Bismarckstraße festgestellt werden. Eine Anhäufung von Objekten mit einer „äußeren Bausubstanz mit grundlegenden Mängeln im Gesamterscheinungsbild“ kann im zentralen Bereich der östlichen Seite der mittleren Bismarckstraße verortet werden. Für Objekte dieser Kategorie besteht ein erhöhter Handlungsbedarf.



Abbildung 26: Beispiele für gute äußere Bausubstanz & sehr gute äußere Bausubstanz

Grundsätzlich lässt sich jedoch festhalten, dass Mängel in der Gebäudegestalt oftmals nicht deckungsgleich mit Mängeln in der äußeren Bausubstanz einhergehen. So können einzelne Gebäude beispielsweise eine gute bis sehr gute Baugestaltung aufweisen aber dennoch hinsichtlich ihrer Bausubstanz negativ bewertet werden.



Abbildung 27: Beispiele für äußere Bausubstanz mit Mängeln im Detail & äußere Bausubstanz mit grundlegenden Mängeln

3.4 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme und -analyse

Die Wohnnutzung ist mit 44 Prozent der Gesamtfläche aller Geschosse die Nutzung mit dem größten Flächenanteil in der mittleren Bismarckstraße. Leerstände haben lediglich einen Anteil von drei Prozent an der Gesamtfläche, bzw. sieben Prozent der Erdgeschossfläche. 33 Prozent der Gesamtfläche wird mit Hilfe von Impulsprojekten derzeit bereits entwickelt. Damit sind etwa 4200 m² in der Erdgeschosszone in der mittleren Bismarckstraße in Entwicklung, also 41 Prozent der Fläche. Diese Tatsache sollte verstärkt kommuniziert werden, um eine positive Aufbruchstimmung zu vermitteln. Für die Öffentlichkeitswirkung relevanter als die Gesamtflächen der Nutzungen sind die Gebäudefronten in der Erdgeschosszone. Gemessen an der Gebäudebreite der Erdgeschossbebauung in der mittleren Bismarckstraße, machen Leerstände etwa 15 Prozent und Projektentwicklungen etwa 17 Prozent aus. Damit sind über 30 Prozent der Erdgeschossbreite aktuell ungenutzt oder werden umgebaut.

Lediglich sechs Gebäude mit grundlegenden Mängeln im Gesamterscheinungsbild oder einer störenden Baugestaltung sind identifiziert worden, ausschließlich auf der östlichen Seite der mittleren Bismarckstraße. Außerdem befinden sich nur fünf Gebäude mit grundlegenden Mängeln an der Gebäudedefassade, ebenfalls auf der östlichen Seite der mittleren Bismarckstraße. Vor allem auf der Westseite existieren viele Gebäude mit guter äußerer Bausubstanz und -gestalt. Damit befinden sich die optisch wirksamen „Problemstellen“ vorwiegend auf der Ostseite der mittleren Bismarckstraße.

Davon unabhängig lässt sich aus der aktualisierten vorbereitenden Untersuchung 2016 ableiten, dass in der mittleren Bismarckstraße weiterhin ein durchgehender, mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf besteht, sowohl innen, als auch rückseitig.

3.5 Leitlinien für die zukünftige Nutzungsstruktur

Am 22.06.2017 fand der Themenworkshop der ExWoSt-Projektgruppe mit weiteren Fachakteuren (Bauaufsicht, Hochschule, GAG, IHK und Ortsvorsteher) statt.

Zentraler Inhalt dieses Fachexpertentreffens war die Erörterung der bestehenden und zukünftig anzustrebenden Nutzungen und Nutzungscluster der mittleren Bismarckstraße (zwischen der Bahnhofstraße und der Kaiser-Wilhelm-Straße) sowie ein damit verbundenes „Leitkonzept Bismarckstraße“. Neben den fachlich-planerischen Analysen zur Nutzungsstruktur sollte auch auf den fachlichen Hintergrund der anwesenden Akteure zurückgegriffen werden. Dies betraf unter anderem das Identifizieren von potenziellen und im Standortkontext sinnvollen Wohn- und Unternehmerzielgruppen. Dazu wurden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse im Hinblick auf die Nutzungen und Nutzungscluster aufgezeigt. Daran anknüpfend erfolgte eine Auflistung allgemeiner experimenteller Wohnformen, sowie dem Wohnen dienender Dienstleistungen.

In drei Themenrunden wurden die Nutzungen und Nutzungscluster im Bestand, sowie eine Grundidee des Nutzungskonzeptes der mittleren Bismarckstraße vorgestellt und die Erkenntnisse und Anregungen diskutiert.

Als Ergebnis der Diskussion wurde festgehalten, dass in den **Erdgeschoss-Zonen** experimentelle Dienstleistungen (zum Beispiel Coworking-Spaces) bzw. dem Wohnen dienende oder ergänzende Dienstleistungen, experimentelle Wohnformen zum Beispiel für Studenten und Mischnutzungen (Wohnen und Arbeiten) als realistische Vorschläge für die Eigentümer in Betracht kommen können. Dies vor allem auch vor dem Hintergrund des (qualitativ problematischen) Umfelds und auch der zu erwartenden Lärmbelastung in den Erdgeschosszonen für potenzielle Wohnnutzer, insbesondere im qualitativ hochwertigen Wohnsegment. Deshalb sollen auch Studierende als Zielgruppe in Kooperation mit der Hochschule angesprochen werden. Außerdem wird eine sukzessive Verlagerung von klassischen Dienstleistungen und Praxen in leerstehende Erdgeschosse angestrebt.

Im Gegensatz zu den Erdgeschosszonen sollen in den **Obergeschossen** vermehrt Wohnformen mit großzügigen Zuschnitten angeboten werden, speziell in den obersten Geschossen (z.B. Penthäuser).

Die Kopfgebäude der mittleren Bismarckstraße und die Passagengebäude zu den Blockinnenhöfen sollen allerdings weiterhin durch eine publikumswirksame Nutzung prägend bleiben und mit Dienstleistungen, Handel oder Gastronomie belegt werden.

Die Gebäude der Bismarckstraße 70-74 sollen abgebrochen und neu errichtet werden. Zwischenzeitlich erfolgte eine temporäre Belegung mit Plakaten während des Filmfestivals im Sommer und Kulturangeboten im Rahmen des Festivals „Wow“ im November 2017. Zukünftig sollen die neuen Räume im EG der Bismarckstraße 70-74 an Gewerbe und Dienstleister (zum Beispiel Arztpraxen) vermietet werden. Für die Obergeschosse sind höherwertige Wohnungen mit großzügigen Zuschnitten geplant. Dieses Projekt wird einen **Impulscharakter** für die weitere Entwicklung der Bismarckstraße haben.

Die Beteiligten sind sich einig darüber, dass die erfolgreiche Belegung bzw. Umwandlung der mittleren Bismarckstraße nur in Verbindung mit einer **Imageveränderung** funktionieren kann. Diese kann jedoch nicht „konzeptionell verordnet“ werden, sondern muss über konkrete Projekte „kommuniziert“ und langfristig verstetigt werden.

3.5.1 Dreistufige Aktivierungsstrategie

Im **ersten Schritt** sollen Beispiel- und Impulsprojekte der näheren Umgebung in der Innenstadt zusammengestellt und für eine Präsentation in Form eines Flyers und einer online-Version aufgearbeitet werden. Ziel ist es, beispielhaft die bisher erfolgten impulsgebenden baulichen Aktivitäten in der Innenstadt Ludwigshafens aufzuzeigen. So sollen die Eigentümer für die positiven Entwicklungen in der Innenstadt sensibilisiert und ihre Motivation zur eigenen Investition soll gesteigert werden.

Im **zweiten Schritt** steht die Ansprache der Eigentümer von Fokusimmobilien an (vgl. dazu Kap. 4.4). Dies sind Gebäude mit Leerstand im Erdgeschoss oder grundlegenden baulich/gestalterischen Mängeln. Bei diesen Immobilien besteht in besonderem Maß Handlungsbedarf. Deren Eigentümer sind priorisiert zu beraten, da hier die Möglichkeiten und die Bereitschaft, den Grundriss zu modernisieren und neue Nutzungen zu etablieren, potenziell am höchsten ist.

Im **dritten Schritt** sollen die übrigen Eigentümer kontaktiert und beraten werden. Diese Eigentümer sollen perspektivisch für einen Nutzungswandel und eine Aufwertung ihrer Immobilie sensibilisiert werden.

3.6 Nutzungskonzept / Leitkonzept

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und –analyse wurde ein Nutzungskonzept entwickelt, welches sich in zwei Umsetzungsphasen untergliedert. Es basiert auf einem Leitkonzept, welches eine neue, langfristig anzustrebende Nutzungsverteilung der mittleren Bismarckstraße darstellt. Das Leitkonzept wird im folgenden Abschnitt detailliert erläutert.

3.6.1 Leitkonzept mittlere Bismarckstraße

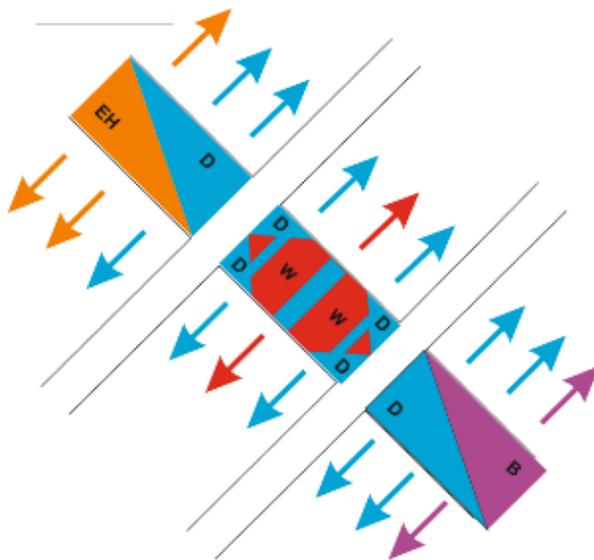


Abbildung 28: Leitkonzept

Das **Leitkonzept** Bismarckstraße stellt eine langfristige Konzeptidee dar, den strukturellen Wandel durch neue Nutzungen aktiv zu gestalten – vor allem in der Erdgeschosslage.

Es sieht vor, dass in der **mittleren Bismarckstraße** in den Erdgeschossen auch Wohnen und dem Wohnen dienendes oder ergänzendes Gewerbe und Dienstleistungen etabliert werden können. Die Kopfgebäude und die Passagengebäude zu den Blockinnenhöfen sollen idealerweise weiterhin durch eine auffällige Nutzung prägend bleiben und mit Dienstleistungen, Handel oder Gastronomie belegt werden.

In der **nördlichen Bismarckstraße** soll dagegen die von Filialisten geprägte, relativ stabile Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur erhalten bleiben.

Daneben ist in der **südlichen Bismarckstraße** die Erhaltung der Bildungs- und Dienstleistungsnutzungen anzustreben. Insbesondere das Bildungscluster, das aus der BBS Wirtschaft 2 und der Stadtbibliothek besteht, hat eine große Bedeutung für die Gesamtstadt.

Die Umsetzung dieses Konzepts fördert ein **neues Image**, nicht nur für die Bismarckstraße, und hat Potential, Strahlwirkung auf die gesamte Innenstadt zu entfalten. Viele bereits umgesetzte Projekte, aber auch aktuell anstehende Projektentwicklungen, flankieren dieses Konzept bereits heute und in naher Zukunft.

3.6.2 Nutzungskonzept mittlere Bismarckstraße - Konzeptvorschlag und mögliche Umsetzungsphasen

Die Umsetzung des Nutzungskonzepts erfolgt in **zwei Phasen**. Phase 1 umfasst die Etablierung der neuen Nutzungsstruktur durch gebäudebezogene Einzelmaßnahmen. Darauf folgend besteht Phase 2 aus gesamträumlichen Maßnahmen, die die Nutzungsveränderungen flankieren und strukturell stärken sollen. In diesem Zuge wird eine Neuzonierung der Auflage und damit des öffentlichen Raums vorgeschlagen. Daneben können ein aktives Quartiers-/Standortmanagement sowie die (neue) Imageverstärkung essentielle Bestandteile der zweiten Phase sein.

Phase 1 – gebäudebezogene Einzelmaßnahmen

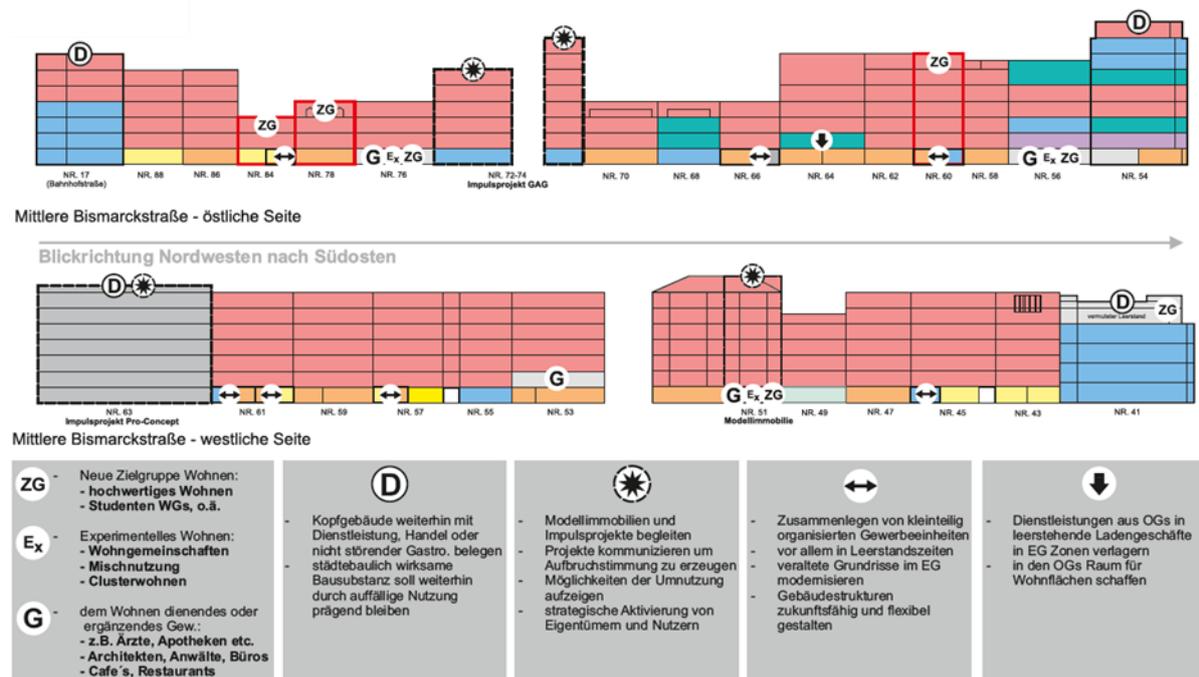


Abbildung 29: Phase 1 – gebäudebezogene Einzelmaßnahmen

Der Nutzungswandel wird durch verschiedene gebäudebezogene Umstrukturierungsmaßnahmen erreicht, die im Folgenden vorgestellt werden. Im Anschluss erfolgt die Darstellung der Umstrukturierungsmaßnahmen, die grundlegend in Betracht kommen.

Darüber hinaus sollen im Sinne des ExWoSt-Projekts **experimentelle Wohnformen (E_x)**, wie zum Beispiel Wohngemeinschaften, Mischformen aus Wohnen und Gewerbe sowie Clusterwohnungen (innerhalb einer großen abgeschlossenen Wohnung gruppieren sich separate Wohneinheiten rund um gemeinsam genutzten Wohnraum, große Küche und Bad – siehe Anhang, Anlage 01) in der mittleren Bismarckstraße etabliert werden.

Weiterhin soll dem **Wohnen dienendes oder ergänzendes Gewerbe (G)** und dem Wohnen dienende oder ergänzende Dienstleistungen angesiedelt werden. Ziel soll es dabei sein, mit Kommunikation und gezielten Marketingmaßnahmen neue oder auch bereits bestehende Nutzungen mit dem Wohnen auch im weiteren Sinne in Verbindung zu bringen. Dies könnten zum Beispiel Cafés, Pflegeeinrichtungen, Makler, Architekten, etc. sein. Somit werden die Umstrukturierungsmöglichkeiten der Phase 1 flexibler und anpassungsfähiger. Weitere Informationen zu: Zielgruppen, experimentellen Wohnformen und dem Wohnen dienendes oder ergänzendes Gewerbe sind in Kapitel 3.6.3 zu finden.

Ferner sollen die Kopfgebäude (**D**) der mittleren Bismarckstraße in ihrer **Dienstleistungsfunktion erhalten** bzw. gestärkt werden. Demzufolge sollen diese städtebaulich wirksamen Gebäude weiterhin durch auffällige Nutzungen (zum Beispiel Dienstleistungen, Handel oder nicht störende Gastronomie) prägend sein.

Die bedeutendste Umstrukturierungsmaßnahme ist die Betreuung der **Modellimmobilien und Impulsprojekte** . Impulsprojekte sind geplante oder in der Umsetzung befindliche Projektentwicklungen mit besonderer Außenwirkung. Sie bedürfen einer intensiven Begleitung und öffentlichkeitswirksamen Kommunikation, sodass die Erzeugung von Aufbruchsstimmung gewährleistet ist. In diesem Zusammenhang sollen Umnutzungsmöglichkeiten aufgezeigt sowie die Eigentümer und (im Einzelfall auch) Nutzer strategisch aktiviert werden.

Eine Maßnahmengruppe ist die potenzielle Ansiedlung neuer **Zielgruppen (ZG)**, vorwiegend in der Erdgeschosszonen oder den Dachgeschossen. Mögliche Wohnformen könnten unter anderem Studenten-WGs, höherwertige Wohnungen (Penthäuser) oder seniorengerechte Wohnungen sein. Hierzu könnten im Zuge einer umfassenden Sanierung bzw. Modernisierung auch Dachgeschosse ausgebaut werden, um dort qualitativ höherwertigen Wohnraum für die neuen Zielgruppen zu schaffen.

In der mittleren Bismarckstraße finden sich z.T. veraltete Grundrisse in den Erdgeschossen. Diese kleinteilig organisierten Ladengeschäfte sollen in Zukunft möglichst einer **Zusammenlegung und Modernisierung** () unterzogen werden. So werden die Gebäudestrukturen flexibler und wettbewerbsfähiger, sodass sich auch hier neue Zielgruppen ergeben.

Darüber hinaus, sollen (leerstehende) Ladengeschäfte mit **Dienstleistungen aus den Obergeschossen** (nicht zwingend des gleichen Gebäudes) belegt () werden, sodass in den Obergeschossen Raum für Wohnflächen entsteht.

Phase 2 – räumliche Umstrukturierung (langfristig)



Abbildung 30: Phase 2 - Räumliche Umstrukturierungen

Phase 2 stellt die Vision bzw. Idee einer langfristigen, zukünftigen **Gestaltung des Straßenraums** in der mittleren Bismarckstraße dar. Sie baut zwar auf dem Nutzungskonzept auf, kann aber nur in ei-

nem langfristigen Prozess und unter Einbeziehung der Einwohner, Immobilieneigentümer und Geschäftsinhaber umgesetzt werden.

Demzufolge könnten die **Seitenbereiche** der derzeitigen Lauffläche teilweise zu Zonen mit Gestaltungsspielraum zum Beispiel für Bestuhlung oder als Zugangsbereiche umgewandelt werden und somit als Pufferzonen dienen, müssen aber im öffentlichen Eigentum verbleiben. Zugleich soll die Baumallee zur Trennwirkung und identitätsstiftenden Erhaltung der Aufenthaltsqualität bestehen bleiben (vgl. Abbildung 30).

Darüber hinaus soll, wenn sich eine **Wohnentwicklung** in der Erdgeschosszone etablieren kann, diese vorrangig in den Bereichen nördlich und südlich der Amtsstraße starten, wie im Leitkonzept bereits beschrieben. Das anzusiedelnde, dem Wohnen dienende und ergänzende Gewerbe und flankierende Dienstleistungen komplettiert das Gebiet und wertet es auch nutzungsbezogen auf. So entstehen kurze Wege zu diversen Angeboten oder zum Arbeitsplatz.

Umstrukturierung öffentl. Raum

Seitenbereiche der Lauffläche mit Gestaltungsspielraum z. B. Bestuhlung, Warenpräsentation (Pufferzone)

Verknüpfungspunkt Nord-Süd & Ost-West

Aufenthaltsqualität wird durch Gestaltung und Neugliederung erhöht

Wohnentwicklung im EG startet in den mittleren Zonen

Ausgangspunkt Modellimmob. Aufwertung durch dem Wohnen dienendes Gewerbe

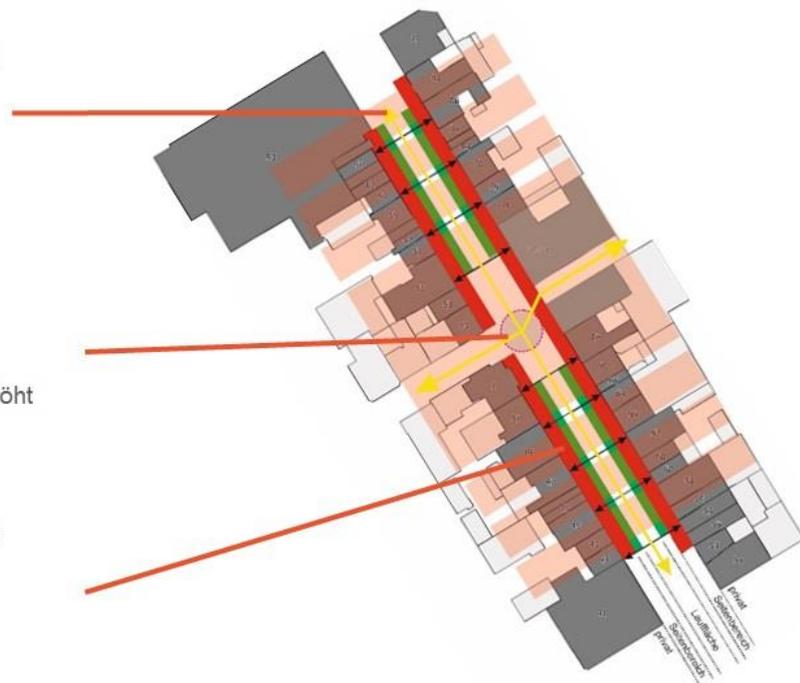


Abbildung 31: Phase 2 – räumliche Umstrukturierungen

Der Mittelpunkt der mittleren Bismarckstraße auf Höhe der Amtsstraße wird als Verknüpfungspunkt von Nord-Süd und Ost-West gestaltet. Diese Umgestaltung bzw. Neugliederung geht mit einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität einher.

3.7 Anforderungen, Bedarfe und Rückkopplung mit den städtischen Planungen

Im Rahmen des Projektes wurde anhand eines Beispiels diskutiert, welche Rahmenbedingungen für die Nutzung von Erdgeschossen zum Wohnen gelten müssen. Die Diskussion fand auf zwei Ebenen statt. Zum einen waren Planungsgrundsätze, Ziele und Anforderungen an gesunde und qualitativ ansprechende Wohnverhältnisse für die Bebauung in Blockinnenbereichen Thema, zum anderen wurden diese an einem Beispiel anwendungsbezogen konkretisiert.

Grundsätzlich besteht das Problem, dass eine **hochverdichtete Bebauung im Blockinnenbereich** und Wohnen im Erdgeschoss in der Regel mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. mit allgemeinen stadtplanerischen Qualitätsmaßstäben kollidieren. Aus diesem Grund müssen die Voraussetzungen für Bebauungen in der 2. Reihe und im gesamten rückwärtigen Bereich für die Bismarckstraße konkretisiert werden. Hier müssen die Leitvorstellungen und konkreten Anforderungen der Stadt (Sanierungsziele) sowie die gesetzlichen Grundlagen mit den sonstigen Gegebenheiten (Eigentümergegenstände, Investitionsbereitschaft, Entschädigungsforderungen, etc.) in Einklang gebracht werden.

Im Sanierungsgebiet Ludwigshafen Mitte wird das vereinfachte Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch durchgeführt. Ausgleich- und Entschädigungsleistungen sind allerdings nur im umfassenden Sanierungsverfahren möglich. Damit fehlt im Sanierungsgebiet Ludwigshafen Mitte die Rechtsgrundlage für solche Leistungen. Um die Sanierungsziele des Gebietes umsetzen zu können, werden allerdings Rückbauten von Gebäuden oder Gebäudeteilen in zweiter Reihe trotzdem inhaltlich mittels Beratungs- und Überzeugungsarbeit durch die Verwaltung angestrebt. Durch die Entscheidung, die Sanierung in diesem Gebiet im vereinfachten Verfahren durchzuführen, fehlt jedoch in der Regel der wirtschaftliche Anreiz für die Eigentümer, die Ziele der Stadt auf eigene Kosten umzusetzen. Das aktuelle Sanierungsrecht bietet damit keine wirksame Handhabe, um entsprechende Rückbau-, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen zu erreichen.

Um keine negative Grundstimmung auch bei benachbarten Immobilieneigentümern aufkommen zu lassen, ist es natürlich sinnvoll, eine Einigung in beiderseitigem Interesse zu erwirken. Zu diesem Zweck können **Fördermittel und Abschreibungsmöglichkeiten** Anreize schaffen, die Entwicklung in eine für die Stadt erstrebenswerte Richtung zu lenken, vor allem in Bezug auf eine qualitativ hochwertige Gesamtkonzeption unter Bezugnahme auf Vordergebäude und Rückgebäude. Deutlich wird an diesem Beispiel, dass es (derzeit) in der Bismarckstraße an Instrumenten fehlt, um eine hinreichende Steuerung der gewünschten Qualitäten zu ermöglichen. Andererseits wird es aber auch zu diskutieren sein, inwiefern bei einer möglichen Fortschreibung der Sanierungsziele in Kenntnis der vorgenannten Zusammenhänge an bestimmten Stellen Qualitätsansprüche reduziert werden können und eine entsprechende Umsteuerung der Entwicklung über eine zielgruppenspezifische Steuerung und Ansprache für die Konversion von Erdgeschossflächen erfolgen könnte.

Ein anderes Thema lässt sich anhand der Entwicklung der Modellimmobilie 1 ableiten. Der Eigentümer hat zwei Bauvoranfragen zu unterschiedlichen Nutzungsarten gestellt, einmal für eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen im Erdgeschoss, einmal für ein dem Wohnen dienendes bzw. ergänzendes Gewerbe (Café mit Röstbetrieb). Die im Erdgeschoss-Bestand und auch im ersten Obergeschoss-Bestand vorhandene rückwärtige Bebauung soll nach den Vorstellungen des (neuen) Eigentümers weiter genutzt werden. Um ausreichende Belichtungsmöglichkeiten zu gewährleisten, soll in beiden Nutzungsszenarien (Café und Gewerbe/Wohnen) ein Lichthof installiert werden. Auch in diesem Fall wäre jedoch ein teilweiser Rückbau aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, um im Blockinnenbereich mehr Freiraum zu schaffen. Auch hier kollidieren möglicherweise die (derzeitigen) städtebaulichen (Sanierungs-)Zielvorstellungen mit den Vorstellungen des Eigentümers und dessen wirtschaftlichen Entwicklungsoptionen. Somit wirft auch dieses Vorhaben städtebauliche Grundfragen und damit Rückkoppelungsbedarf zur Stadt(entwicklungs)planung auf.

Diese Grundfragen beziehen sich sowohl auf die Qualität der vorhandenen rückwärtigen Bebauung, aber auch auf die grundsätzliche Eignung der derzeitigen Erdgeschoßzonen für Wohnnutzungen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem öffentlichen Raum der mittleren Bismarckstraße. Die Diskus-

sionen rund um diese Modellimmobilie machen grundsätzliche Fragestellungen im Kontext des ExWoSt-Projektes sichtbar, aus der sich einige Erkenntnisse ableiten lassen. Gerade deshalb war die Wahl dieses Objektes als Modellimmobilie begründet.

Baustrukturell und architektonisch vorstellbare und in den Grundkonzepten im Rahmen der Arbeiten zu Modul 2 nachgewiesene Machbarkeiten scheitern einerseits noch an fehlenden „Pionierprojekten“, zum anderen an fehlenden Ankermietern (bspw. Hochschule oder Studierendenwerk für Studierende als Zielgruppe) und damit am wirtschaftlichen Risiko für den Eigentümer. Höherwertiges Wohnen mit entsprechender Zielgruppenansprache bspw. in Richtung Senioren („Silverager“) oder Familien kommen im Hinblick auf die bereits an anderer stelle beschriebenen Erdgeschoss-Nutzungen im Umfeld derzeit nicht in Frage.

Es galt deshalb im weiteren Projektverlauf zu prüfen und auch kritisch zu hinterfragen, ob die Nutzungsänderung ehemaliger Einzelhandelsbereiche im Erdgeschoss zu Wohnnutzung in den bestehenden Dimensionen und vor allem in Orientierung zur „Schaufensterlage Bismarckstraße“ überhaupt durch private Eigentümeraktivierung möglich, sinnvoll und realistisch ist. Die Ergebnisse sind in Kapitel 7 zusammengefasst.

3.7.1 Rahmenbedingungen zur Umnutzung von Gewerbe- in Wohnflächen

Repräsentativ für viele Innenstadtbereiche mit ehemaliger Einzelhandelsfunktion, weisen die Erdgeschosse in der mittleren Bismarckstraße oft andere Dimensionen auf wie die oberen, vorwiegend für Wohnen genutzten Geschosse. Die Frage ob sich, z.B. ein ehemaliges Ladengeschäft, auch als Wohnraum eignet, kann aber erst am konkreten Fall entschieden werden. Aus diesem Grund werden die potenziellen Modellimmobilien im Einzelfall anhand spezieller Kriterien geprüft und bewertet. Allgemein gibt es relativ wenige bauliche Situationen, die eine Umnutzung zu Wohnraum grundlegend ausschließen. Trotzdem gibt es einige, vor allem bauliche, aber auch wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen bei einer Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen zu beachten. Grundsätzlich sollte das Gebäude erhaltenswert sein und eine nachhaltige Folgenutzung gewährleisten können.

Bauliche Rahmenbedingungen

Ehemalige Geschäftsflächen im Erdgeschoss unterscheiden sich insbesondere durch die **Gebäudetiefe** von den darüber liegenden Geschossen. Die üblichen Tiefen von bis zu 13m bei Wohnraum werden dabei meistens deutlich überschritten. Dadurch können Bereiche entstehen, die den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund von Besonnung, Belichtung und Belüftung nicht entsprechen. Prinzipiell gibt es auch im Wohnungsbau innen liegende Nebenräume (Gäste-WC, Abstellräume), an die geringere Anforderungen gestellt werden. Trotzdem sollte immer geprüft werden, ob geeignete Voraussetzungen bestehen oder hergestellt werden können. Hier müssen unter anderem die §§43-46 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) Beachtung finden.

Eine weitere Voraussetzung für die Umnutzung ist die geeignete **Geschosshöhe**. Während die minimal zulässige lichte Höhe von 2,40m für Aufenthaltsräume (LBauO RLP) auch in ehemaligen Geschäftsimmobilien (je nach Alter) meistens kein Problem darstellen sollte, werden gegenwärtig auch lichte Raumhöhen von 2,80m oder mehr erwartet. Zum einen wirkt sich die Geschosshöhe auch auf die Belichtung aus und kann größere Raumtiefen kompensieren, zum anderen hat die Geschosshöhe auch Einfluss auf die Vermarktbarkeit der Immobilie als (vor allem höherwertiger) Wohnraum.

Bei der Umwandlung von Geschäftsimmobilien zu Wohnraum sind auch die **Erschließungsmöglichkeiten** zu prüfen. Ehemalige Ladengeschäfte z.B. variieren zum Teil stark in Bezug auf ihr Raumangebot. Unter Umständen müssen mehrere Wohneinheiten über die vorhandenen Zugänge erschlossen werden. Ist eine Erschließung über die vorhandenen Strukturen nicht möglich, muss teilweise mit erheblichem Kostenaufwand in die Bausubstanz eingegriffen werden. Jede Nutzungs-

einheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum muss darüber hinaus über zwei unabhängige Rettungswege erreichbar sein (§15 LBauO RLP).

Geschäfts- und Wohnimmobilien unterscheiden sich häufig stark im Hinblick auf die Gestaltung der **Außenfassade** und auf den **Außenbezug**. Im verdichteten Innenstadtbereich sind Erdgeschossflächen meist mit Schaufensterfronten ausgestattet und haben selten einen Außenbezug in Form von Terrassen, Loggien oder Wintergärten. Auch in den Obergeschossen wird ein Außenbezug oft nur über einen, meist kleinen Balkon erzeugt und ist in diesen Innenstadtbereichen nicht flächendeckend vorhanden. Bei der Umnutzung einer ehemaligen Geschäftsfläche im Erdgeschoss zu Wohnen sollte geprüft werden, ob ein Außenbezug z. B. durch Rückbau von Gebäudeteilen oder einen Lichthof realisiert werden kann. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dadurch eine höhere Wohnqualität erzeugt werden als in den Obergeschossen.

Vor allem bei Gebäuden der 50er bis 70er Jahren ist die Konstruktion der Fassaden so gestaltet, dass sie verändert werden kann, ohne die Statik des Gebäudes ändern zu müssen. Prinzipiell wäre auch eine Schaufensterfront als Belichtungsmöglichkeit geeignet, wenn vorhanden. Räume, die sich direkt an einem Schaufenster befinden, können als Pufferzone zwischen dem öffentlichen und privaten Bereich fungieren, Beispiele dafür wären Gemeinschaftsräume von Wohngemeinschaften, Arbeitsräume oder Wintergärten. Diese Einheiten eignen sich im Besonderen auch für Kombinationsformen aus Wohnen und Gewerbe. In diesem Fall kann diese Pufferzone z. B. als Ausstellungsfläche, Kundenempfang oder Atelier gewerblich genutzt werden.

Die Flexibilität der **Grundrisse** hängt grundsätzlich von der Art der Gebäudekonstruktion ab. Bei Gebäuden, die vor 1920 errichtet wurden, können Änderungen des Grundrisses durch tragende Wände im Inneren beeinträchtigt werden. Dadurch ist eine Nutzungsflexibilisierung der Immobilie nur unter erheblichem Aufwand möglich. Gebäude mit späterem Baujahr sind meistens so gestaltet, dass die Flexibilität der Grundrissaufteilung nur von dem Stützraster beeinträchtigt wird. Diese Immobilien eignen sich deutlich eher für eine Nutzungsflexibilisierung mit Hilfe von Trockenbauelementen. Die Tragfähigkeiten der Decken von Gewerbeimmobilien sind nahezu vergleichbar mit den Anforderungen im Wohnungsbau oder übertreffen diese.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konversion von Gewerbe- in Wohnimmobilien hat auf den ersten Blick diverse Nachteile. Die zu erwartende Rendite ist üblicherweise geringer, der Verwaltungsaufwand kann aufgrund von kleineren Einheiten steigen, und die gesetzliche Regulierungsdichte bei Wohnimmobilien ist im Vergleich zu Gewerbeeinheiten höher (Kündigungsfristen, Mietobergrenzen, Mieterschutzrecht, etc.). Werden die kalkulierten Renditen aber nicht erreicht, weil die Gewerbeimmobilie leer steht und von dem Strukturwandel der Umgebung betroffen ist, relativieren sich diese Nachteile allerdings. Hier gilt es zu prüfen, wie die Wohnungsnachfrage im Vergleich zur Nachfrage nach Gewerbeflächen ausfällt und wie sich die jeweiligen Mietpreise entwickelt haben. Prinzipiell können die erzielbaren Mietpreise von Gewerbeimmobilien durch Trading-Down-Effekte so stark sinken, dass eine Konversion wirtschaftlich ist. Die Wirtschaftlichkeit dieser Konversion hängt von verschiedenen Faktoren ab:

- Die Differenz des Ertragspotenzials zwischen Gewerbeflächen und Wohnflächen,
- die geschätzten Umbaukosten zur Anpassung an die baulichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung,
- dem Gesamtkonzept der Immobilie, inklusive der Anzahl, Nutzungen und Wirtschaftlichkeit der Obergeschosse (wenn die Umnutzung nur das Erdgeschoss betrifft).

Ist der Umbau einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zu einer Wohnung allein durch das erwartete Ertragspotenzials unwirtschaftlich, kann er durch eine Sanierung des Gesamtgebäudes und dadurch steigende Erträge der Obergeschosse refinanziert werden (bezüglich baurechtlicher und wirt-

schaftlicher Rahmenbedingungen vgl. Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Dezernat Planung und Wirtschaft, Stadtplanungsamt, 2007 S. 21, 35).

Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei einer Nutzungsänderung bedarf es im Regelfall einer **Genehmigung** gemäß der betreffenden Landesbauordnung (§61 LBauO RLP). Neben den baulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen muss eine Nutzungsänderung von Gewerbe, z.B. Einzelhandel in Wohnen, also auch genehmigungsfähig sein. Die Zulässigkeit wird entweder auf Grundlage eines Bebauungsplans geprüft oder richtet sich nach § 34 BauGB, falls kein Bebauungsplan vorliegt.

Nicht jede Nutzungsänderung wird dabei gleichbehandelt und es gibt auch genehmigungsfreie Vorhaben (§62 LBauO RLP). Prinzipiell müssen dabei folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Sie dürfen nicht den Festsetzungen eines Bebauungsplans widersprechen,
- Die Erschließung muss gesichert sein,
- Der Bauherr muss einen Entwurfsverfasser bestellt haben, welcher über die Bauvorlageberechtigung verfügt,
- Die Anforderungen für den Schall- und Wärmeschutz müssen erfüllt sein.

Grundsätzlich ist eine Umnutzung nur zulässig, wenn eine Wohnnutzung im Bebauungsplan zulässig ist (Art der baulichen Nutzung) oder sie sich in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügt gemäß §34 Abs. 1 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Zu baurechtlichen Unsicherheiten kann eine Umnutzung vor allem dann führen, wenn weder ein Bebauungsplan vorhanden ist, der eine Umnutzung zu Wohnen regelt, noch Wohnnutzung in der Umgebung vorhanden ist, z. B. in den Erdgeschossen ehemaliger Einzelhandelslagen, vor allem in den rückwärtigen Bautiefen (in der mittleren Bismarckstraße in Ludwigshafen ist dies bei Modellimmobilie 1 der konkrete Fall). Je nach Auslegung und Einstufung der Gebietsart können Bauaufsichtsbehörden zum Ergebnis kommen, dass Wohnnutzungen in diesen Fällen in den Erdgeschossen sich nicht in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügen. Bei wohlwollender positiver Auslegung würde wiederum ggf. ein Referenzfall geschaffen werden, der sich auch auf die Genehmigungsfähigkeit weiterer Nutzungsänderungen in der Umgebung nach §34 BauGB auswirken kann. Aus diesem Grund sollte bereits im Vorfeld die baurechtliche Situation abschließend seitens der Verwaltung geprüft sein und etwaige baurechtliche Rahmenbedingungen für eine Umwandlung von Gewerbe- zu Wohnflächen sollten formuliert sein.

Neben der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit der Nutzungsänderung gelten auch die **baurechtlichen Auflagen** der neuen Nutzung. So müssen bei einer Konversion die Anforderungen des Wohnungsbaus beachtet werden, häufig sind hier z.B. anderen Bestimmungen bezüglich des Brandschutzes Folge zu leisten. Bei einer Umgestaltung der Fassade müssen unter Umständen auch örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzungen, Werbeanlagensatzungen, etc.) eingehalten werden. Darüber hinaus ist bei einer Nutzungsänderung von eingetragenen Denkmälern oder Ensembles eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, sofern die bauliche Anlage oder historische Ausstattungstücke betroffen sind.

3.7.2 Wohnen in innerstädtischen Erdgeschosslagen – Zielgruppen, Anforderungen, Wohnformen und ergänzende Nutzungen

Ein wesentliches grundsätzliches städtebauliches Ziel ist es, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Dieser Maßstab gilt ebenfalls für die Umnutzung von Geschäfts- in Wohnimmobilien. Auch wenn immer ein Mindestmaß an städtebaulichen Qualitäten vorhanden sein soll, unterscheiden sich die Anforderungen an den Wohnraum gerade in Erdgeschosslagen einer „eigentlichen Handels- bzw. Gewerbelage“ je nach Bevölkerungs- bzw. Zielgruppe. Solche Anforderungen sind zwar nicht pauschalisierbar, stellen aber eine Tendenz dar. Die angehängte Tabelle soll diese Tendenzen aufzeigen, anhand derer man die Eignung einer Immobilie für bestimmte Bevölkerungsgruppen einschätzen kann (vgl. Anlage 04).

Unterschieden wurden die Gruppen: junge Alleinstehende mit geringem Einkommen (z. B. Studierende), Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf, Selbstständige Gewerbetreibende (Kombination Wohnen und Gewerbe), Familien mit Kindern und Menschen mit gehobenen Anforderungen an die Wohnqualität. Diese Auswahl an potenziellen Gruppen ist das Ergebnis eines projektinternen Dialogprozesses und damit nur beispielhaft.

Tendenziell passen die Wohnanforderungen der jungen Alleinstehenden (Studierende, Auszubildende) und selbstständigen Gewerbetreibenden (Wohn- und Gewerkekonzep) am besten zu den Rahmenbedingungen der innerstädtischen Erdgeschosslagen und bilden damit die Hauptzielgruppen für diese Wohnform. Grundsätzlich sind aber auch Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf mögliche Zielgruppe, je nach Mobilitätseinschränkung (Einzelbewertungen vgl. Anlage 04).

Im Zuge des ExWoSt-Projekts wurde geprüft, welche Wohnformen und Nebenfunktionen in Bereichen mit Funktionsverlusten möglich sind.

Mögliche Potenzialbereiche für **neue Wohnformen** und Nebenfunktionen sind kleinteilige, ehemalige Ladenflächen. Diese können sich beispielsweise zu modernen Apartments für Studierende umnutzen lassen. Auch temporäre Leerstandsbespielungen und Zwischennutzungen werten sowohl den Leerstand als auch das Stadtbild auf und sind einem Stillstand vorzuziehen. Diese können von Künstlern oder Studierenden als Möglichkeitsräume für kulturelle Angebote genutzt werden, um neues Publikum in die Innenstadt zu bringen.

Eine weitere Möglichkeit der Umnutzung ehemaliger Ladengeschäfte sind **dem Wohnen dienendes oder ergänzendes Gewerbe bzw. Dienstleistungen**. Dabei kann das Erdgeschoss mit den darüber- oder anliegenden Wohnungen verknüpft werden, um dort Leistungen wie „Wohnen mit Service“ oder wohnbegleitende Dienstleistungen (Freizeitdienstleistungen, soziale Dienstleistungen, etc.) anbieten zu können (Auflistung möglicher Dienstleistungen im Anhang, Anlage 01).

Großflächige, ehemalige Ladenflächen im Erdgeschoss stellen eine größere Herausforderung bei der Umnutzung dar. Können keine Nutzungen mit entsprechendem Flächenbedarf gefunden werden und bietet sich Wohnen als Nachnutzung für den Leerstand an, können experimentelle Wohnformen angestrebt werden.

Für die beschriebenen Bevölkerungsgruppen bieten sich gemeinschaftliche Wohnprojekte wie Cluster-Wohnungen, Groß-wohnungen, Gruppenwohnungen, Satellitenwohnungen oder Wohnjoker (Wohnform mit einem separat gelegenen und erschlossenen Zimmer mit Nasszelle und Kochbereich – dient dazu, das Raumprogramm der Wohnung bei Bedarf zu flexibilisieren) an. Sie bieten ein breites Spektrum von Gruppenwohnmodellen mit sozialer, solidarischer Komponente. Die Bewohner leben nicht alleine, bewahren sich aber ihre individuelle Selbstständigkeit. Beispiele für experimentelle Wohnformen sind ausführlich im Anhang, Anlage 01 beschrieben.

3.7.3 Anforderungen an Modellimmobilien im Sinne des ExWoSt-Modellvorhabens

Bei der Auswahl der Modellimmobilien wurden folgende Kriterien geprüft:

Eigentümer

Der Eigentümer der Immobilie muss investitionsbereit sein und mit der Projektgruppe und dem ausführenden Architekten kooperieren. Hilfreich sind Erfahrungen mit umfangreichen Umbaumaßnahmen und vorhandene Kontakte zur Baubranche bzw. eigenes Personal.

Städtebauliche/stadtplanerische Verträglichkeit

Die Zielkonzeption der Modellimmobilie muss mit den Zielen der Stadtplanung und der Bauaufsicht verträglich sein, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung der rückwärtigen Bereiche und mit den Sanierungszielen übereinstimmen. Grundsätzlich werden nur Immobilien, die einen erhaltenswerten baulichen Zustand haben oder aus städtebaulichen, kulturellen oder historischen Gründen erhaltenswert sind, in Betracht gezogen. Ebenso werden mindergenutzte Gebäude in Betracht gezogen, deren Wiedernutzbarmachung eine Aufwertung der Umgebung mit sich bringen würde.

Sofern die experimentelle Wohnnutzung unmittelbar an den Straßenraum der Bismarckstraße grenzen sollte, muss geprüft werden, ob und in wie weit dafür „Pufferzonen“ zum öffentlichen Raum eingerichtet werden können. Die für den experimentellen Wohnungs- und Städtebau vorgesehen Maßnahmen in den Modellimmobilien müssen von dem öffentlichen Straßenraum, insbesondere von der Bismarckstraße aus sichtbar und öffentlichkeitswirksam sein.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Immobilie muss entweder grundsätzlich ausreichend Belichtung/Besonnung/Belüftung für eine Wohn- bzw. dem Wohnen dienende oder ergänzende Gewerbenutzung aufweisen oder Möglichkeiten bieten diese mit realistischem Aufwand herzustellen (über Lichthöfe, Oberlichter, etc.). Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die geplante Nutzung in Bezug auf den Emissionsschutz mit der Umgebungsnutzung verträglich ist.

Zugang

Bei einer Trennung von privat und gewerblich bzw. gemeinschaftlich genutzten Flächen müssen beide Einheiten separat zugänglich sein oder separate Zugänge müssen mit realistischem Aufwand hergestellt werden können.

Bauliche Eigenschaften

Grundrisse, Raumaufteilungen, und Flächenangebote der Immobilie müssen für eine Nutzungsänderung in Wohnen bzw. dem Wohnen dienendes oder ergänzendes Gewerbe (im Sinne des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus) geeignet sein oder mit realistischem Aufwand umgebaut werden können. Darüber hinaus müssen Deckenhöhen, Brandschutzbestimmungen, Fluchtwege und energetische Anforderungen berücksichtigt werden.

3.7.4 Bundes-ExWoSt-Programm "Umwandlung von Nicht-Wohngebäuden in Wohnimmobilien"

Die Umwandlung von ungenutzten Nichtwohngebäuden zu Wohnungen gewinnt für die Kommunen, aber auch Immobilien- und Wohnungswirtschaft zunehmend an Bedeutung. Vor allem in Städten, in denen in den letzten Jahren einerseits Leerstände von Nichtwohngebäuden, andererseits eine zunehmend

schwierigere Vermietbarkeit von Büroflächen zu beobachten ist. Dieses Thema war Hauptaugenmerk des 2017 (Projektlaufzeit: März 2015 – Dezember 2017) abgeschlossenen Forschungsfeldes „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ des Forschungsprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) gefördert durch das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI). Ziel dieser Studie war es, kommunale Strategien zur Initiierung und Unterstützung von Umwandlungsvorhaben zu entwickeln, um diese Vorhaben anschließend zu planen und umzusetzen.

Im Forschungsfeld wurden sieben Modellvorhaben begleitet: drei Kommunen und vier Umwandlungsprojekte unterschiedlicher Bauherren, darunter das Vorhaben „Offenbach am Main: Umnutzung von Nichtwohngebäuden in Wohngebäude - ein Potenzial für Offenbach?“ (siehe https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2015/Umwandlungen/01_Start.html?nn=1564254¬First=true&docId=1140996)

Die Stadt Offenbach ist in Bezug auf ihre Ausgangssituation und Problemstellungen vergleichbar mit Ludwigshafen. Beide Städte sind Oberzentren in Metropolregionen (Rhein-Main und Rhein-Neckar) und haben beide aufgrund der Konkurrenzsituation mit dem Umland sowie einem Qualitätsverlust im Angebot einen Image- und Funktionsverlust als Einkaufsstandort ertragen müssen. In beiden Fällen wird die negative Wahrnehmung durch teilweise massive Leerstände in zentralen Lagen verstärkt.

Folgende Erkenntnisse des Modellprojektes „Offenbach“ lassen sich auf Ludwigshafen übertragen:

1. Die **Eigentümeraktivierung ist ein zentraler Baustein** zum Erfolg von ExWoSt-Initiativen für Immobilien in privater Hand und gleichzeitig die schwierigste Aufgabe.
2. Ein weiterer wichtiger Handlungsschwerpunkt für experimentelle Projekte bildet die **Kommunikation zwischen allen Prozess-Beteiligten**. Die Bevölkerung und die gesamte Stadtgesellschaft gilt es für den Funktionswandel zu sensibilisieren und Hemmnisse abzubauen – sei es für Zwischennutzungen wie in Offenbach wie auch für die konkrete Umgestaltung von Geschäftsgebäuden in Wohnräume in Ludwigshafen. (z. B. durch die Vermittlung einer kreativen Aufbruchstimmung durch Zwischennutzungen aus Wohnen, kreativwirtschaftlichen Start-ups, Werkstätten, Büros und Räumen für Kunst, die die Immobilien und den umliegenden Stadtraum beleben). Nur durch die **Einbeziehung potenzieller Nutzer in den Diskussionsprozess** können alternative Szenarien einer dauerhaften Inwertsetzung und die Wirtschaftlichkeit einer Nachnutzung geprüft werden.
3. Während die Aufgabe des Projektes in Offenbach die Umnutzung eines nicht mehr marktfähigen Bürogebäudes war, wird in Ludwigshafen der Fokus auf die ehemalige Einzelhandelslage in der Erdgeschosszone der Innenstadt, konkret der mittleren Bismarckstraße gelegt.

Gleichwohl sind die Aussagen zur **Eignung bestimmter Gebäudetypen zur Umnutzung sowohl für ehemalige Büro- als auch für ehemalige Geschäftsgebäude sehr ähnlich**. Die in Offenbach festgestellte Tatsache „kleinere Bürogebäude eignen sich für eine Umnutzung grundsätzlich relativ gut, unter anderem weil sich Gebäudetiefen und Raumhöhen in vielen Fällen nicht von den Anforderungen im Wohnen unterscheiden“ (Stadt Offenbach am Main, o.J., 83) ist auch für Geschäftsimmobilien zutreffend. Ebenso ist sowohl bei ehemaligen Büro- als auch bei Geschäftsgebäuden je nach Baujahr bzw. Baudekade der Erschließungskern (ein- oder mehrgliedrig) und damit auch die Möglichkeit des nachträglichen Einbaus von Versorgungssträngen (Wasser, Elektro, ...) als wesentliche Voraussetzung und ggfls Hemmnis für eine Umnutzung anzusehen.

Die in Offenbach bezüglich der Gebäudestruktur und den Aufwendungen für einen nachträglichen Umbau getroffenen Anforderungen gelten gleichrangig auch bei der Umnutzung von Geschäftsgebäuden - auch hier sind die Probleme Schallschutz, Statik und Versorgungsschwäche ein Faktor, der bei der **Prüfung der Rentabilität einer Umnutzung** eine große Rolle spielt.

4. Sowohl in Offenbach als auch in Ludwigshafen hat sich gezeigt, dass es notwendig ist, **Einzelprojekte in die städtische Entwicklungsperspektive einzubinden** und rechtzeitig vorab bereits Rahmenbedingungen zu schaffen, die zur Planungssicherheit beitragen. Hierzu gehören z.B. integrierte Stadtentwicklungskonzepte oder Bebauungspläne. Eine Einbettung des Projektes in ein strategisches Entwicklungskonzept (z.B. Leitkonzept, Nutzungskonzept) garantiert die Übertragbarkeit der Ansätze, um eine Vorbildfunktion für die Intensivierung der Wohnfunktion der Innenstadt zu schaffen
5. Eine längere Projektlaufzeit hilft bei der Verstetigung des Bewusstseinswandels der Immobilienbesitzer und deren Akzeptanz für neue Nutzungen.

4. Modul 1b

Akquise mitwirkungsbereiter Immobilieneigentümer

4.1 Modulbeschreibung und Leistungsbild

Das Modul 1b umfasst die Kontaktaufnahme und -pflege, den Netzwerkaufbau sowie die allgemeine, zielgerichtete Kommunikation mit den Immobilieneigentümern. Ein Ziel ist die Auswertung der Eigentümer-Objekt-Konstellationen. Darauf aufbauend werden Empfehlungen für geeignete Immobilien und Eigentümer für die weitere Kontaktpflege abgegeben. Außerdem ist ein weiteres Ziel, die Vorbereitung und Durchführung einer öffentlichen Veranstaltung mit dem Themenschwerpunkt Nachnutzung ehemaliger Einzelhandelslagen. Die konkreten Leistungsbausteine dieses Moduls sind:

- Erarbeitung einer Aktivierungsstrategie für die Ansprache und Akquise von Immobilieneigentümern,
- schriftliche und persönliche Kontaktaufnahme zu den Immobilieneigentümern auf Basis selbst recherchierter oder zur Verfügung stehender Kontaktdaten,
- Erarbeitung, Versand und Auswertung eines Eigentümerfragebogens,
- Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung einer öffentlichen Veranstaltung, z. B. „Immobilienkonversion Bismarckstraße“ mit Einladung der betroffenen und mitwirkungsbereiten Immobilieneigentümer,
- weiterführende Aktivierungsgespräche mit ausgewählten Immobilieneigentümern, Netzwerkaufbau und Kontaktpflege,
- Auswertung und Erfassung der spezifischen Eigentümer-Objekt-Konstellationen,
- Empfehlung und Auswahl geeigneter Immobilien und mitwirkungsbereiter Immobilieneigentümer
- Exposéerstellung, Einrichtung einer Onlineplattform, Durchführung einer eintägigen Flächenbörse „Fläche sucht Nutzer“ zur Investoren-/Nutzeransprache einschl. Vorbereitung und Durchführung,
- Darstellung der Ergebnisse in Text und Karten.

4.2 Methodik

In der Erfassungs- und Analysephase werden die zwei Betrachtungselemente Eigentümer und Gebäude unter Berücksichtigung der Konstellation zueinander (Eigentümer-Objekt-Konstellationen, E-OK), erfasst. Die Auswertung erfolgt nach einem bestimmten System, bei dem die Elemente anhand ihrer Konstellation, Eigentümer- und Objekttypen und -kategorien zugeordnet werden können, wie in den folgenden Abbildungen zu sehen ist. Neben diesen werden auch Umgebungsfaktoren betrachtet, wenn sie städtebauliche, atmosphärische oder umgebungs-psychologische Auswirkungen auf das Objekt haben.

Typisierung		
ET-1 (aktivierbar)	NT-1 (kooperativ)	IT-1 (marktgängig)
ET-2 (bedingt aktivierbar)	NT-2 (bedingt kooperierbar)	IT-2 (schwellentypisch)
ET-3 (nicht aktivierbar)	NT-3 (nicht kooperativ)	IT-3 (strukturgeprägt)

ET – Eigentümertyp, NT – Nutzertyp, IT – Immobilien-/Objektyp

Abbildung 32: Typisierung

Eigentümerkategorien			
Bestandshalter	blockierend	neutral	investitionsbereit
Bestandsveräußerer	blockierend	neutral	
Eigeninvestor	minderqualitativ / partiell	hochwertig / ideell	kapitalanlegend / neutral
Fremdinvestor	minderqualitativ	hochwertig / ideell	kapitalanlegend / neu- tral
Nutzungshalter	blockierend	neutral	anpassungs- / investi- tionsbereit / innovativ
Nutzungsaufgeber	–	–	–

Abbildung 33: Eigentümerkategorien

Nachdem die Eigentümer-Objekt-Konstellationen erfasst, analysiert und ausgewertet sind, beginnt die Phase der Aktivierung und Einbindung der Eigentümer bzw. die beschriebenen Schritte laufen z.T. parallel ab. Die Eigentümeraktivierung ist als langfristiger Prozess zu sehen, der stark auf die strategische Anwendung von Kommunikationsprozessen ausgerichtet ist und oft in einem begleitenden Eigentümercoaching mündet. „Zunächst gilt es die örtlichen, historischen, familiären und emotionalen Beziehungen zwischen den Eigentümern und ihren Objekten zu erfassen und die dadurch entstandenen Nutzungsplanungen gründlich zu untersuchen. Oftmals sind die Erwartungen und Zielsetzungen der Eigentümer in Bezug zu ihrer Immobilie eng an ihre Familien- und Gemeinschaftsdynamik geknüpft. Sind die Fakten und laufenden Prozesse transparent, lassen sich Lösungsansätze besser erkennen und deren Umsetzung initiieren. Das weitere Vorgehen hängt von der Klassifizierung der Immobilie und des Standortes ab. In dieser Phase sind fachliche und soziale Kompetenzen bei der Eigentümermotivation und -überzeugung sowie kontinuierliche Ansprechbarkeit und Offenheit für die Fragen der aktuellen und potenziellen Eigentümer und Nutzer gefragt“ (Kleemann, et al., 2016 S. 62 f.).

„Bei der Aktivierung von Eigentümern und Nutzern kommen verschiedene Kommunikationstechniken wie Einzelgespräche, Themengruppen, Arbeitsgruppen oder die Zukunftsbörse zum Einsatz. Die Wahl zwischen privatem und öffentlichem Raum, die Einbeziehung Dritter und / oder die veranschlagte Zeit sind wichtige Parameter, die entschieden und vorbereitet werden müssen. Die Beauftragten stehen in direktem und regelmäßigem Austausch mit allen Beteiligten und halten sich bezüglich persönlicher und privater Belange an die Schweigepflicht und den gegebenenfalls erforderlichen Datenschutz“ (Kleemann, et al., 2016 S. 40 ff.).

4.3 Eigentümer-Aktivierungsstrategie

Im Rahmen des Themenworkshops am 22.06.2017 haben sich die Teilnehmer auf eine Eigentümer-Aktivierungsstrategie geeinigt.

Grundvoraussetzung der Aktivierungsstrategie ist eine wirksame Etablierung des Projektes in der öffentlichen Wahrnehmung. Aus diesem Grund war eine kontinuierliche Presse- und Öffentlichkeitsarbeit essenziell für die Ansprache von Immobilieneigentümern.

In einem ersten Aktivierungsschritt erfolgte die **schriftliche Kontaktaufnahme** mittels eines Informationsbriefes an alle Immobilieneigentümer in der mittleren Bismarckstraße. Darin wurden das beauftragte Büro, Projektinhalte sowie Fördermöglichkeiten dargestellt. Damit hatten die Eigentümer auch die Möglichkeit, aus Eigeninitiative den Kontakt zum Büro aufzubauen (passive Eigentümeraktivierung).

Das zweite Anschreiben an alle Eigentümer im Untersuchungsbereich enthielt **einen Fragebogen**. Damit wurden Informationen über die Immobilie, das Interesse des Eigentümers an einer Nutzungsänderung, sowie das Meinungsbild des Eigentümers zu Ludwigshafen, bzw. dessen Image abgefragt.

Ein wichtiger Schritt in der Aktivierungsstrategie war die Abschtigung der Eigentümeransprache auf Basis der Bestandsaufnahme und -analyse. Aufgrund der identifizierten Handlungsbedarfe wurden **Eigentümer von Fokusimmobilien gezielt und persönlich angesprochen**, um sie für das Projekt zu sensibilisieren. Nach Festlegung der Fokusimmobilien startete die gezielte Aktivierung von Immobilieneigentümern. Dieser Prozess wurde durch die Einladung zu einer **Eigentümerversammlung** verstärkt, die am 22.02.2018 stattfand. Eingeladen wurden vorwiegend Eigentümer von Fokusimmobilien aber auch andere Eigentümer mit Interesse an der Partizipation. Veranstaltungsziele waren: Aufklärung und Informationstransfer, Kennenlernen, Netzwerkbildung, Austausch und die Schaffung von Bewusstsein für neue Möglichkeiten (siehe Kapitel 4.4.2).

Um das Projekt auch einer breiteren Öffentlichkeit bekannt zu machen, sah die Aktivierungsstrategie einen weiteren Baustein vor. Ziel sollte sein, einen Leerstand für einen kurzen Zeitraum (z. B. ein Wochenende oder einige Tage) als Wohnraum oder Ähnliches zu „bespielen“, um so auch in der Praxis zu zeigen, wie eine Umnutzung im Sinne des Modellvorhabens erfolgen könnte. Aktiv umgesetzt wurde dieser Baustein mit der Aktion „Leben im Laden“ vom 27.07.2018 - 29.07.2018. (siehe Kapitel 4.4.7)

Mit dieser Strategie sollten sich die Eigentümer untereinander besser kennen lernen. Durch das so entstehende Netzwerk und das gemeinsame Erarbeiten von konkreten Ideen können entscheidende Grundlagen geschaffen werden. Ziel war es, die Eigentümer für ihre Standortverantwortung zu sensibilisieren.

Die so geknüpften Kontakte sollen die Aktivierung der entsprechenden Eigentümer erleichtern und sind ein erster Schritt zum Bilden einer **Vertrauensbasis**. Diese ist, wie schon beschrieben, ein zentraler Faktor im Beratungsprozess.

Zusammenfassend lassen sich folgende methodischen Schritte im Rahmen der Arbeiten des Moduls 1b formulieren und abgrenzen:

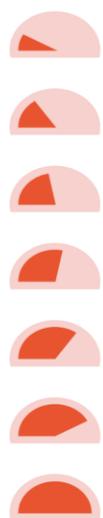
- 
- Eigentümergestaltung
 - Öffentlichkeitsarbeit
 - Erste persönliche Gespräche mit Eigentümern
 - Eigentümergefragung mittels Fragebogen
 - weitere persönliche Gespräche mit Eigentümern
 - Eigentümergeversammlung (der Fokusimmobilien)
 - Zukunftsbörse & weitere Eigentümerberatung

Abbildung 34: Eigentümeraktivierungsstrategie

4.4 Fokusimmobilien

Ein wichtiges Ergebnis der Bestandsaufnahme und -analyse war in diesem Zusammenhang die Identifizierung von **Fokusimmobilien** (vgl. Abbildung 35), welche der Ausgangspunkt für die weitere Eigentümeransprache war.

Neben der Modellimmobilie und den Impulsprojekten konnten sechs weitere Immobilien mit hohem Handlungsbedarf identifiziert werden, wie in der folgenden Abbildung 35 dargestellt.



Legende

- Fokusimmobilie aufgrund schlechter äußerer Gestalt-/Substanzwirkung
- Fokusimmobilie aufgrund von Leerstand
- Impulsprojekt
- Modellimmobilie ExWest

Abbildung 35: Eigentümeraktivierung & Fokusimmobilien

4.4.1 Eigentümerfragebogen

Am 20.11.2017 wurde ein Fragebogen an die Eigentümer der mittleren Bismarckstraße verschickt. Ziel dieses Fragebogens war es zum einen, Informationen zu der eigenen Immobilie und der Eigentümersituation, zum anderen aber auch Angaben zum Immobilienstandort Ludwigshafen allgemein zu bekommen. Außerdem wurde im Fragebogen auch darauf hingewiesen, dass das Büro stadimpuls als Berater für Immobilienfragen zur Verfügung steht.

Aufgrund des geringen Rücklaufs wurde der Fragebogen im Zuge des Versandes der Einladungen für die Eigentümerversammlung erneut beigelegt, ebenfalls mit geringem Erfolg. Insgesamt kamen 6 von über 40 Fragebögen beantwortet zurück (weniger als 20 Prozent Rücklaufquote). Der Fragebogen hat demnach keinen Anspruch an Repräsentativität, sondern dient lediglich dazu, Hinweise für die Eigentümeraktivierung zu gewinnen.

Signifikante Ergebnisse des Fragebogens waren folgende:

- 5/6 besitzen Eigentum in Ludwigshafen aufgrund von Erbe/Familienbesitz,
- 6/6 sehen schlechte Chancen, dass ehemalige Handelsflächen wieder mit Einzelhandel belegt werden können,
- 5/6 sehen die Bismarckstraße nicht als Einkaufsstraße,
- 5/6 empfinden die Leerstandsituation als problematisch.

Außerdem wird vorwiegend der Branchenmix (fehlende attraktive Geschäfte, viele „Billigläden“) und das Erscheinungsbild kritisiert. Positiv wird hingegen die Straße als solche bewertet (breit, autofrei, Lage im Zentrum, Weihnachtsbeleuchtung, etc.).

4.4.2 Eigentümerversammlung

Am 22.02.2018 fand im Infozentrum Stadtumbau ein „Netzwerktreffen der Immobilieneigentümer“ statt. Eingeladen waren die Eigentümer festgelegter Fokusimmobilien und weitere Eigentümer von Gebäuden in der mittleren Bismarckstraße, die Interesse an der Partizipation zeigen bzw. bereits in der Bismarckstraße investieren. Ein Großteil der Eigentümer wurde bereits persönlich, im Rahmen des telefonischen Aktivierungsprozesses, auf die Eigentümerversammlung hingewiesen. Veranstaltungsziele waren:

- Projektvorstellung,
- Kennenlernen, Netzwerkbildung, Austausch,
- Bewusstsein für neue Möglichkeiten (neue Nutzungskonzepte) schaffen,
- weitere Modellimmobilien finden,
- Abfragen weiterer Mitwirkungsbereitschaften, insbesondere bzgl. der geplanten öffentlichen Veranstaltung in der Bismarckstraße.

Anwesend waren neben Frau Oberbürgermeisterin Steinruck, Herrn Ortsvorsteher Heller und dem Projektteam, ca. 10-15 Eigentümer/-innen der mittleren Bismarckstraße. Das Netzwerktreffen stellte den Abschluss der Initiativaktivierung der Eigentümer dar. In der darauffolgenden Phase waren weiterführend bedarfsorientierte Beratungen und die gezielte persönliche Ansprache von Eigentümern potenzieller Modelimmobilien im Fokus.

Die Veranstaltung kam positiv bei den Eigentümern an. Diese hatten Gelegenheit, sich gegenseitig kennenzulernen und auszutauschen. Einen wesentlichen Effekt hatte es, den Eigentümern gegenüber zu kommunizieren, dass an den Problemen der Innenstadt gearbeitet wird. Besonders positiv wurde die bürgernahe Anwesenheit der Oberbürgermeisterin und des Ortsvorstehers bewertet.

4.4.3 Eigentümer-Objekt-Konstellationen

Nach Abschluss der Eigentümeraktivierung wurde festgestellt, dass 20 von 25 Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften in der mittleren Bismarckstraße aktivierbar oder bedingt aktivierbar für die Beteiligung an dem Diskussionsprozess sind. Die restlichen 5 Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften konnten trotz mehrfacher schriftlicher Anschreiben, kontinuierlicher Pressearbeit und ausgewählter telefonischer Aktivierungsversuche nicht aktiviert werden. Auf Basis der geführten Gespräche und sonstiger Informationen wurden die Eigentümer nach subjektiven Maßstäben anhand der beschriebenen Systematik kategorisiert. Über die Einordnung der Eigentümer können zum einen individuelle Handlungsempfehlungen getroffen werden, zum anderen geben die Statistiken Aufschluss über eine potenzielle Gesamthandlungsstrategie.

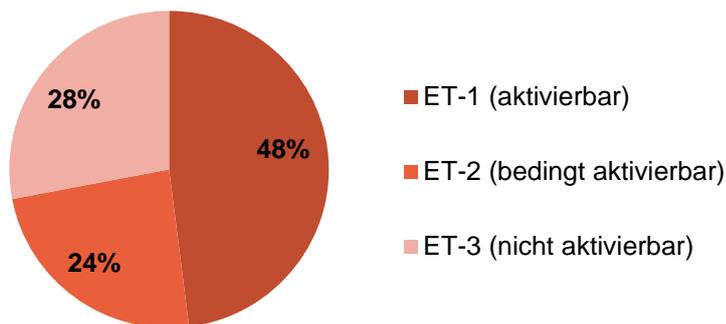


Abbildung 36: aktivierbare Eigentümer

4.4.4 Behaltperspektive und Investitions-Kooperations-Balance

Die Gespräche mit den Eigentümern haben ergeben, dass ein Großteil der Eigentümer ihre Immobilien langfristig behalten möchten. Die Balance zwischen Investitions- und Kooperationsbereitschaft der Eigentümer ist vorwiegend ausgewogen. Das bedeutet, dass relativ wenige Eigentümer Zielvorstellungen entgegen der durchgeführten Beratungen haben und investieren möchten oder trotz Haupt-handlungsbedarfe an der Immobilie eine Investition ausschließen.

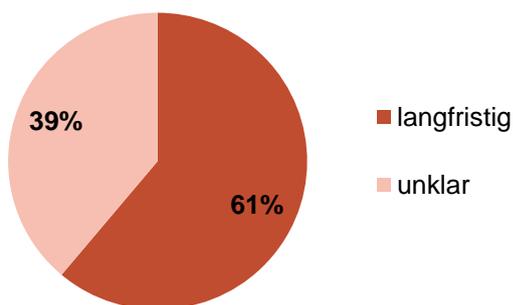


Abbildung 37: Behaltsperspektive

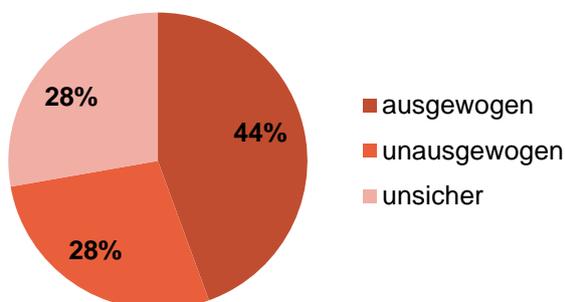


Abbildung 38: Investitions-Kooperations-Balance

4.4.5 Eigentümerkategorie

Ein Großteil der kontaktierten Eigentümer sind Bestandshalter, wovon die wenigsten investitionsbereit sind. Darüber hinaus wurden allerdings nur vier Eigentümer als blockierend eingestuft.

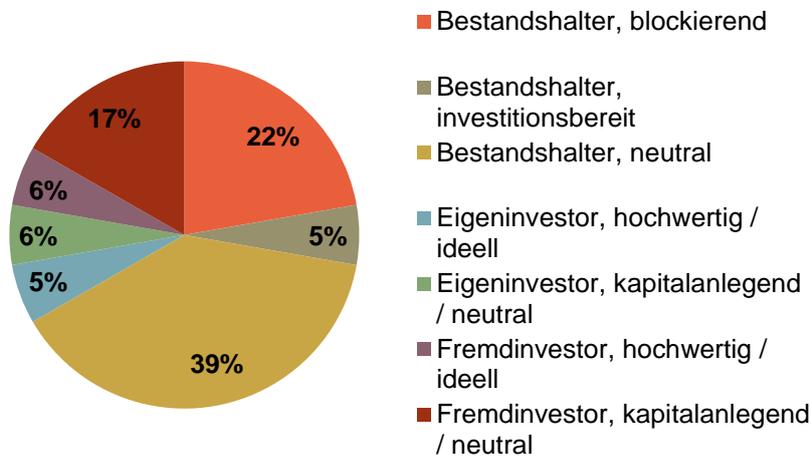


Abbildung 39: Eigentümerkategorie

4.4.6 Handlungsstrategie

Die primäre Handlungsebene liegt in der mittleren Bismarckstraße bei den Immobilien, die meisten Eigentümer sind trotz geringer Investitionsbereitschaft kooperationsbereit.

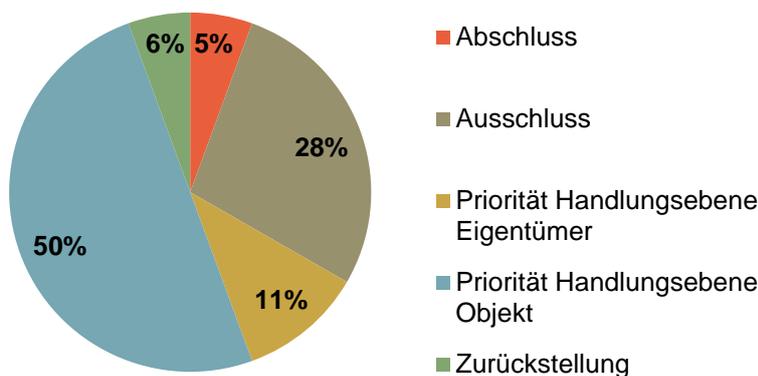


Abbildung 40: Handlungsstrategie

Die Eigentümer der mittleren Bismarckstraße erwiesen sich größtenteils aktiv und kooperationsbereit, die meisten sind Bestandshalter mit langfristiger Behaltperspektive. Trotzdem scheint die Investitionsbereitschaft insgesamt gering zu sein (von den wenigen großflächigen Investitionen abgesehen). Hier stehen Imageprobleme und Trading-Down-Effekte den Anreizen der städtebaulichen Sanierungsförderung entgegen.

Wohnungsleerstand in den oberen Geschossen ist nahezu keiner vorhanden. Mietausfälle durch Leerstände in den Erdgeschossen werden teilweise durch die Mieterträge der Obergeschosse kompensiert. Dadurch entsteht aus wirtschaftlicher Sicht wenig Handlungsdruck für die Eigentümer. Teil-

weise besteht auch noch Hoffnung, die Erdgeschosse weiterhin an den Einzelhandel zu vermieten, die Ertragerwartung der Eigentümer ist entsprechend. Die gewünschten Mietpreise für Erdgeschosse übersteigen die von den als Wohnraum genutzten Obergeschossen. Eine Umnutzung der Erdgeschosse in Wohnraum (die mit Kosten verbunden ist) ist unter diesen Gesichtspunkten unattraktiv. Anders ist die Situation bei niedergeschossigen Immobilien (in der mittleren Bismarckstraße sind auch 2-3 geschossige Gebäude vorhanden). Dort fallen die ausbleibenden Erträge bei einem Erdgeschoss-leerstand deutlich stärker ins Gewicht. Gleichzeitig kann ein Umbau des Erdgeschosses nicht durch die Aufwertung der Obergeschosse und den damit höheren Mieteinnahmen refinanziert werden, es sind zu wenige Wohneinheiten vorhanden.

Es wird empfohlen, über die Eigentümeraktivierung des ExWoSt-Projektes hinaus den Kontakt zu den Eigentümern zu pflegen und in regelmäßigen Abständen weitere Netzwerktreffen anzubieten. Einige Eigentümer scheinen den bereits begonnenen Funktionswandel in der mittleren Bismarckstraße abzuwarten. Aus diesem Grund sollte die Eigentümeraktivierung im Zuge eines Citymanagements weitergeführt werden und den Funktionswandel aktiv begleiten. Die passive Haltung der Eigentümer gegenüber Investitionen sollte im Zusammenhang mit einer Imageentwicklung angegangen werden. Außerdem wird empfohlen, die Priorität der weiteren Aktivierung auf die Fokusimmobilien zu setzen und auch Immobilien in „zweiter Reihe“ sowie deren Eigentümer in den Folgeprozess mitaufzunehmen.

4.4.7 Öffentliche Veranstaltung „Leben im Laden“

Die ursprünglich vorgesehene „Flächenbörse“ zur Vermarktung von Leerständen und zur Investoren-/Nutzeransprache wurde nach der Bestandsanalyse und nach Abschluss der Eigentümeraktivierung verworfen. Gründe dafür waren die geringe Anzahl an marktfähigen Leerständen und mitwirkungsbereiten Eigentümern. Stattdessen wurde beschlossen, die Planungen und Konzepte, die zu Modellimmobilie II (vgl. Kapitel 5.3) entstanden sind in Form einer Leerstandsbespielung auszustellen.

Unter dem Motto „Leben im Laden“ fand vom 27. Juli 2018 bis 29. Juli 2018 in den Räumen einer Modellimmobilie in der Bismarckstraße eine von Stadtverwaltung und LUKOM organisierte Aktion statt, die interessierten Besucherinnen und Besuchern anschaulich eine alternative Nutzung zu Einzelhandel in einem ehemaligen Geschäft vorstellt. Als Ankerveranstaltung fand parallel das 18. internationale Straßentheaterfestival Ludwigshafens statt.

Ziel der Veranstaltung war es, die Idee des experimentellen Wohnens in der Erdgeschosszone, experimentelle Wohn- und Arbeitsformen und die Vision des Leitkonzeptes anhand eines sichtbaren Beispiels aufzeigen und das Feedback der Öffentlichkeit dazu abzufragen. Ausgangspunkt für diese Veranstaltung waren die im Rahmen des ExWoSt-Projektes entwickelten Nutzungskonzepte für Modellimmobilie 2, in der die Veranstaltung stattfand. Für diesen Zweck wurde der Erdgeschoss-Leerstand der Immobilie symbolisch für eine Wohnnutzung im EG möbliert. Dabei wurde der Außenbereich durch Pflanzelemente und Gartenmöbel miteinbezogen (privat nutzbarer Pufferbereich aus dem Leitkonzept).

Zur Schau gestellt wurden zwei verschiedene Nutzungskonzepte, einmal eine durch die Möblierung und Inszenierung dargestellte Künstlerwohnung mit Atelier sowie eine Studierenden-Wohngemeinschaft mit Coworking-Space am Schaufenster, dargestellt durch ein großformatiges 3D-Rendering auf Basis der Grundrisskonzepte.

Die Veranstaltung stieß auf positive Resonanz in der Bevölkerung, mit mehr als 50 Besuchern am zweiten Ausstellungstag. Einige Besucher wurden durch die Presse informiert und reisten gezielt für die Veranstaltung an. Auch im Nachgang gab es Interesse, sowohl an der Idee und den Konzepten, als auch an der Fläche selbst.



Abbildung 41: Veranstaltung "Leben im Laden" - Künstlerwohnung



Abbildung 42: Veranstaltung "Leben im Laden" - 3D-Rendering experimentelle Wohngemeinschaft

5. Modul 2

Immobilienberatung für die Modellimmobilien

5.1 Modulbeschreibung und Leistungsbild

Im Rahmen von Modul 2 werden die Eigentümer von Modellimmobilien im Sinne des ExWoSt-Projekts bei der Realisierung von Umbauten oder Sanierung ihrer Immobilie beraten und unterstützt. In Ergänzung zur ursprünglichen Ausschreibung wurde auch dieses Modul in zwei Teilbausteine, Module 2a und 2b, aufgeteilt. Dabei umfasst das Modul 2a grundlegende Immobilienberatungen am konkreten Einzelfall, ohne jedoch Werkleistungscharakter im Sinne des BGB und der HOAI-Leistungsphasen zu sein. Das Modul 2b hingegen umfasst die mit 90 Prozent geförderte konkrete Architekturplanung der Leistungsphasen 1-3 HOAI, wobei dann die Immobilieneigentümer sich mit 10 Prozent an den Kosten beteiligen.

Die konkreten Leistungsbausteine des Moduls sind:

- Erbringung umfassender Beratungsleistungen für die Bereiche Stadtgestaltung, Architektur, Nutzungskonzepte, Projektentwicklungskalkulationen, Bau- und Planungsrecht, energetische und baukonstruktive Erfordernisse,
- Förder- und Finanzierungsberatung,
- Behördenunterstützung und Behördenmanagement,
- Erarbeitung von (Umnutzungs-)konzepten mit Systemgrundrissen/Raumprogramm, Planungskennzahlen und Kennziffern mit BGF, NGF/NF, BRI (keine Planungsleistungen nach HOAI),
- Einrichtung eines „runden Tisches“ für die Modellimmobilien auf Verwaltungs- und Eigentümerebene zur Bündelung von Synergien und Erhöhung der Planungseffizienz,
- Projektentwicklungsberatung und -begleitung bis zur Erarbeitung und Abstimmung der Bauantragsplanung,
- Zusammenstellung und Aufarbeitung der Beratungsergebnisse in Text und Plänen, Skizzen, Berechnungen etc.

5.2 Modellimmobilie 1

5.2.1 Planungsziele und Planungsstand

Entgegen dem ursprünglichen Zeitplan wurde bereits frühzeitig eine erste Modellimmobilie gefunden und in das Projekt eingebunden. Die Auswahl der dieser begründet sich folgendermaßen:

Die Immobilie wurde aufgrund mehrerer Kriterien ausgewählt, hauptsächlich weil es sich um ein Gebäude mit einem seit längerem bestehenden Leerstand im Erdgeschoss handelt. Der Eigentümer ist, nachdem in der Presse über das ExWoSt-Projekt berichtet wurde, mit dem Wunsch nach Beratung zur Nutzung seiner Immobilie auf die Stadt zugekommen. Diese Chance zur schnellen Verwirklichung der Ziele des Projekts galt es zu nutzen. Aufgrund der schwierigen Grundrisse und der Tiefe der Ladenfläche benötigte er Anregungen, wie er andere Nutzungen (Wohnen/Büros oder auch ein Café) mit ansprechender Qualität am Markt platzieren kann.

An diesem Objekt lassen sich beispielhaft Lösungen für andere leerstehende Ladenlokale in der City, die ebenfalls über große Gebäudetiefen verfügen, ableiten. Gerade auch die Übertragbarkeit der Ergebnisse für andere Immobilien war einer der Hauptgründe, diese Immobilie auszuwählen. Mit einer raschen Umsetzung der Umnutzung eines Leerstands werden auch positive Anreize für die übrigen Eigentümer der mittleren Bismarckstraße geschaffen.

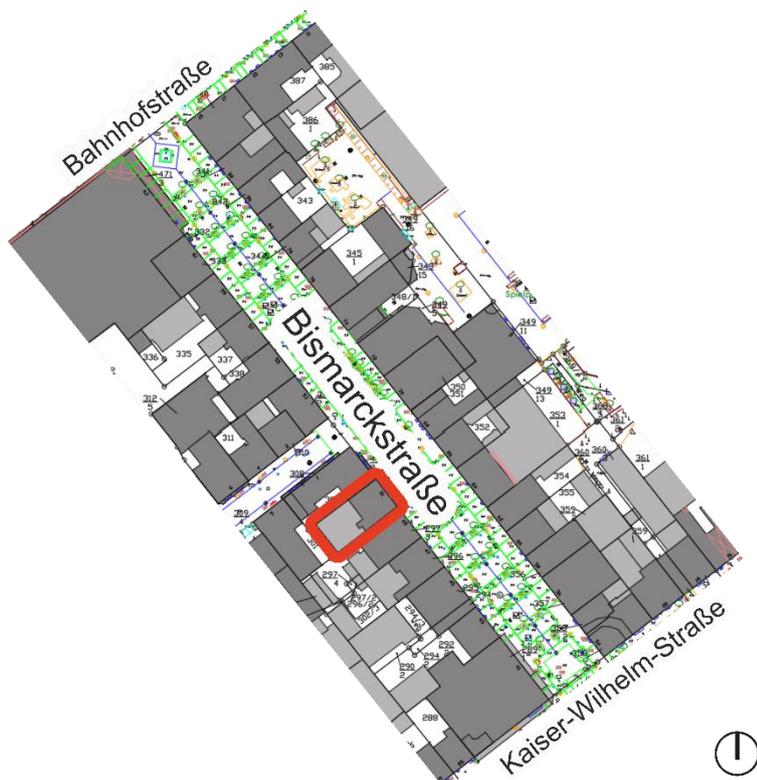


Abbildung 43: Lageplan – Modellimmobilie 1



Abbildung 44: Bestandssituation – Modellimmobilie 1

Im Zuge der Eigentümerberatung wurden die **bau-, planungs- und genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen** intensiv mit den Bereichen Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauaufsicht abgestimmt. Der Eigentümer wurde über die **Fördermöglichkeiten** im Rahmen des ExWoSt-Projektes, über weitergehende Fördermöglichkeiten im Rahmen des Sanierungsrechts und die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten im Sinne des § 7h EStG informiert.

Darüber hinaus wurden vom Büro stadtempuls verschiedene **Umnutzungskonzepte** erarbeitet und dem Eigentümer vorgeschlagen. Er entschied sich für zwei dieser Konzepte Bauvoranfragen zu stellen: für eine Mischnutzung mit drei separaten Einheiten (große Gewerbeeinheit plus Wohnen) und für eine reine gewerbliche Nutzung (Café) mit Zwischengeschoss. Weitere Informationen zu den Konzepten sind im folgenden Kapitel zu finden (5.2.2).

Die von ihm favorisierte **reine gewerbliche Nutzung** – ein Café mit Röstmaschine, löste eine intensivere Auseinandersetzung mit der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des ExWoSt-Projektes aus. Eine derartige Neu-Nutzung kann für den langfristigen Funktionswandel von klassischem Einzelhandel zu einer alternativen städtischen Nutzung förderlich sein. Der geplante Umbau mit Lichthof bietet eine wichtige bauliche Voraussetzung, auch falls zu einem späteren Zeitpunkt nochmals eine Umnutzung (dann eventuell doch zu Wohnen) erfolgen sollte. Die geplante moderne Gastronomienutzung stellt auch eine wohnungsnah bzw. eine die Wohnungsfunktion unterstützende, innerstädtische Komplementärnutzung dar. Durch ein Café mit Lichthof kann der Nutzungswandel weg vom Einzelhandel auch öffentlich erkennbar und erlebbar gemacht werden. Damit wäre ein wesentliches ExWoSt-Ziel erreicht. Zu erwähnen ist, dass der neue Eigentümer das komplette Gebäude vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoß modernisieren möchte. Auch die Aufzuganlage soll komplett ersetzt und technisch erneuert und bis zur - mit Wohnnutzung neu genutzten Dachgeschossebene - geführt werden.

Die beiden **Vorentwürfe** beinhalten Grundrisse aller Geschosse, Vorschläge für eine Fassadengestaltung sowie die energetische Sanierung für beide angedachten Nutzungen sowie ein 3D Rendering und eine Preiskalkulation für das Café.



Abbildung 45: Fassadengestaltung

5.2.2 Erarbeitete Umnutzungskonzepte

Auf Grundlage der Geschossgrundrisse wurden neun verschiedene Konzepte für eine Umnutzung erarbeitet. Die Systemgrundrisse bieten Optionen für eine reine Wohnnutzung, eine rein gewerbliche Nutzung und eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung. Die Grundrisse basieren auf den Erkenntnissen von Kapitel 3.6.3 Zielgruppen, experimentelle Nutzungen und dem Wohnen dienendes oder ergänzendes Gewerbe und Dienstleistungen.

Wohnnutzung

1a) Reine Wohnnutzung

Gegenstand dieses Vorschlags ist es, das Erdgeschoss als großzügige Wohn-, Koch-, und Essfläche zu gestalten. Im Zwischengeschoss werden Schlafzimmer, Wellness-Bereich und Bad angesiedelt. Bei diesem Grundriss ist es denkbar, den Wohnbereich, der an der Bismarckstraße liegt, durch ein Podest anzuheben, um somit den Wohnkomfort durch verminderte Einsehbarkeit zu erhöhen. Zu diesem Zweck wird die dreigliedrige Fassadenstruktur der Obergeschosse um das Erdgeschoss erweitert. Als Zielgruppe kommen Paare und Familien in Betracht.

1b.1) Wohngemeinschaft mit Zwischengeschoss

Im Rahmen der Umwandlung zur Wohngemeinschaft fungiert das Erdgeschoss als Gemeinschaftsfläche. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Zwischengeschoss befinden sich die Zimmer der mindestens vier WG-Bewohner. Idealerweise wird die WG von Kreativen, wie zum Beispiel Kunststudenten bezogen. Dies hätte zum Beispiel den Vorteil, dass sich die Wintergartenfront als Galerie/Ausstellungsfläche nutzen lassen würde.

1b.2) Wohngemeinschaft ohne Zwischengeschoss

Im Gegensatz zur WG mit Zwischengeschoss ist bei diesem Grundriss das Zwischengeschoss mit Dachterrasse nicht für die Bewohner der WG zugänglich und somit separat vermietbar. Dennoch bleibt die WG durch die Grundrissanpassung im Erdgeschoss großzügig gestaltet. Darüber hinaus kann die WG weiterhin von mindestens vier Bewohnern bezogen werden.

1c) Experimentelle Wohnform: Wohnjoker

Ein separat gelegenes und erschlossenes Zimmer mit Nasszelle und Kochbereich dient dazu, das Raumprogramm der Wohnung bei Bedarf zu flexibilisieren. Der Wohnungstyp eignet sich zum Beispiel für Jugendliche, die selbstständiger wohnen wollen oder für betagtere Eltern, die in der Nähe ihrer Kinder leben möchten. Darüber hinaus kann der Wohnjoker extern vermietet werden.

Mischnutzung

2) Mischnutzung mit niedrigem gewerblichem Flächenanteil

Das Wohnen findet in dieser Umnutzungsvariante im kompletten Zwischengeschoss sowie auf rund der Hälfte des Erdgeschosses statt. Die andere Hälfte des Erdgeschosses ist für gewerbliche Nutzung vorgesehen und vom Wohnbereich jederzeit zugänglich. Das Wohnen soll im geschützten hinteren Bereich des Erdgeschosses stattfinden, das Arbeiten dagegen in dem zur Bismarckstraße gewandten Bereich und damit zur Öffentlichkeit hin. Als Zielgruppe kommen einzelne Personen, Geschäftspartner und Paare in Betracht, die gerne an ihrem Arbeitsort wohnen möchten und ein flächenextensives Gewerbe betreiben. Zum Beispiel würden hier im Dienstleistungsbereich Büronutzungen (Versicherung, Architektur, Anwalt, etc.) in Frage kommen.

2a) Mischnutzung mit drei separaten Einheiten (große Gewerbeeinheit)

Dieser Grundriss unterscheidet sich von Grundriss 2 darin, dass das Zwischengeschoss eine separat erschlossene Wohneinheit bildet und die große Gewerbefläche nicht in Zusammenhang mit Wohneinheit 1 steht. Somit stehen drei getrennte Einheiten zur Vermietung bereit. Die Gewerbeeinheit lässt sich zum Beispiel an kleinere Dienstleister vermieten, Wohneinheit 1 zum Beispiel an Familien und Wohneinheit 2 zum Beispiel an Alleinstehende.

2b) Mischnutzung mit drei separaten Einheiten (kleine Gewerbeeinheit)

Mit dieser Variante wird direkt an Grundriss 2a) angeknüpft. So ist die Gewerbefläche etwas verkleinert und die Wohnfläche von Wohneinheit 1 demzufolge etwas vergrößert. Als Zielgruppe der Gewerbefläche kommen kleine Dienstleister oder Einzelhandelsnutzungen in Betracht.

Gewerbliche Nutzung

3a) Gewerbliche Nutzung mit Zwischengeschoss

Bei der rein gewerblichen Nutzung sind im Erdgeschoss großzügige Gewerbeflächen angedacht, die durch ein Bad, sowie einen großzügigen Personalraum im Zwischengeschoss ergänzt werden. Als Zielgruppe kommen hier Dienstleistungen mit größerem Flächenanspruch in Frage, wie zum Beispiel Fitnessstudios, Restaurants, größere Anwaltskanzleien. Im Prinzip sind im EG auch zwei verschiedene Dienstleistungen denkbar, die sich jedoch idealerweise ergänzen.

3b) Gewerbliche Nutzung ohne Zwischengeschoss

Diese Nutzung unterscheidet sich von der vorherigen darin, dass das Zwischengeschoss separat vermietet wird. Die gewerbliche Nutzung bezieht sich also nur auf das EG. Als Zielgruppe kommen zum Beispiel Dienstleister (Ärzte, Physiotherapiepraxen) in Betracht.

Architekturplanung

Vom Eigentümer wurden die beiden folgenden Grundrissentwürfe favorisiert und entsprechend von dem Architekturbüro planerisch entwickelt:

Grundrissentwurf 2a) Mischnutzung mit drei separaten Einheiten (große Gewerbeeinheit)

Bei diesem Entwurf ist geplant, im Erdgeschoss die alte Kellertreppe zu entfernen und einen neuen Zugang über das Treppenhaus zu schaffen. Damit ist der Keller von jeder Einheit aus erreichbar und ist nicht ausschließlich der Gewerbeeinheit zugeordnet. Im hinteren Bereich des Erdgeschosses wird das Dach durchbrochen, um im Erdgeschoss einen Lichthof zu ermöglichen. Der Lichthof sorgt sowohl bei der Wohneinheit als auch im Gewerbebereich für zusätzliche Belichtung, dient selbst aber als Innenhof für die Wohnung. Sowohl das Dach im Erdgeschoss als auch die Außenwände werden energetisch gedämmt.

Auch der hintere Bereich im ersten Obergeschoss soll künftig über das Treppenhaus erschlossen werden, damit lässt sich die Fläche flexibler nutzen. Dieser Bereich soll mit neuen Innenwänden und einem neuen Dach ausgestattet und auf eine Raumhöhe von 2,5 m gebracht werden.

Grundrissentwurf Stadtimpuls (2a):
Mischnutzung mit drei separaten Einheiten (große Gewerbeeinheit)



Grundriss Sandfuchs:
Grundriss nach Konzept 2a Stadtimpuls

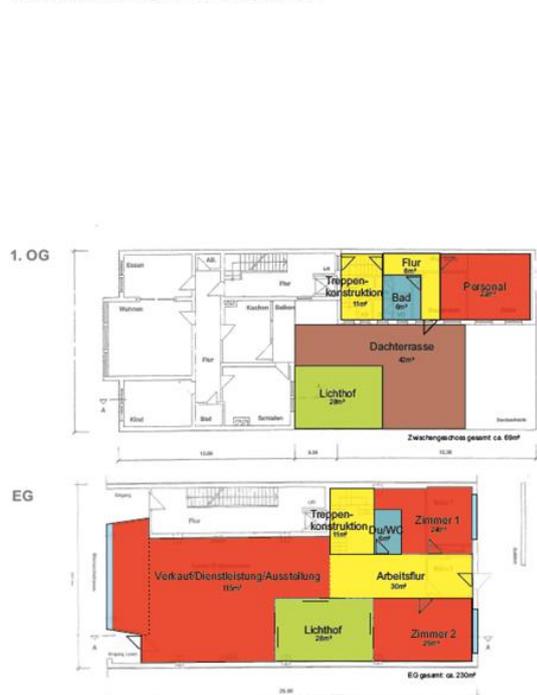


Abbildung 46: Grundrissentwurf 2a)

Grundrissentwurf 3a) gewerbliche Nutzung mit Zwischengeschoss

Der zweite Entwurf sieht die Einrichtung eines Café mit Röstmaschine vor. Auch in diesem Entwurf wird das hintere Dach des Erdgeschosses geöffnet, um einen Lichthof zu installieren. Die Zugänge zum Keller und zum hinteren Anbau im ersten Obergeschoss bleiben von der Erdgeschoss-Einheit aus erreichbar und sind somit dem Café zugeordnet. In dem Anbau finden Neben- und Lagerräume, Platz. Darüber hinaus soll der bestehende Dachspeicher zu einer Wohnung ausgebaut und die Fassade renoviert werden. Für das Erdgeschoss sind neue Glas-Falt-Schiebeelemente und für die Wohnungen neue Fenster vorgesehen.

Gewerbliche Nutzung mit Zwischengeschoss



Café mit Röstmaschine (nach Konzept 3a Stadtimpuls)

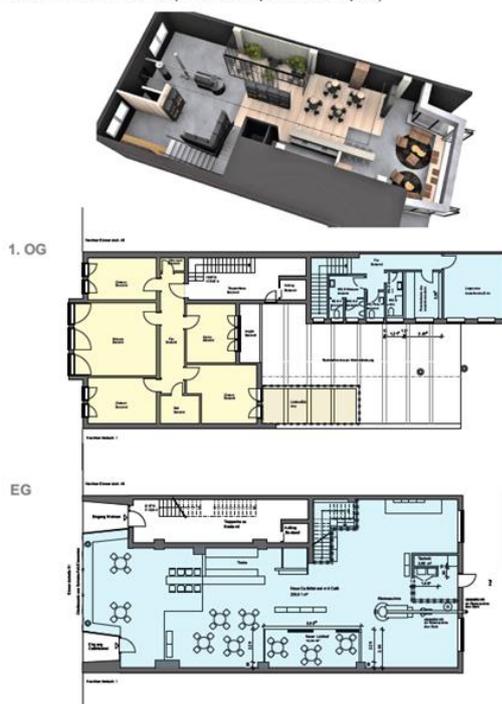


Abbildung 47: Grundrissentwurf 3a)

5.2.3 Zusammenfassung

Aus der intensiven Bearbeitung der ersten Modellimmobilie lassen sich eine Vielzahl an Erfahrungen ableiten und Übertragbarkeiten erkennen, gleichzeitig wirft das Projekt aber auch die in Kap. 3.7 beschriebenen Grundsatzfragen im Hinblick auf ggf. notwendige Rückkoppelungen mit der Stadt-(entwicklungs)planung auf.

Auf Basis der breit gefächerten **Entwurfsvarianten** zur Immobilie favorisierte der Eigentümer zunächst die rein gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss-Bereich. Er entschied sich letztendlich gegen eine (experimentelle) Nutzung als reine Wohnnutzung mit Orientierung zur „Schaufensterlage“ Bismarckstraße. Die Gründe hierfür sind in Kap. 3.7 beschrieben.

Allerdings wurde seitens des Eigentümers zu Beginn der Beratungsgespräche signalisiert, dass bei Vorhandensein eines langfristigen Ankermieters für eine experimentelle Wohnnutzung diese auch im Sinne der „**Schaufensterlage Bismarckstraße**“ vorstellbar gewesen wäre. Architektonisch hat das hierzu gehörende Grundkonzept der Varianten 1a-c mit einer entsprechenden Pufferzone im ehemaligen Schaufensterbereich durch Anordnung eines erhöhten Podests als „Wintergartenveranda“ reagiert und die Schlaf- und Wohnbereiche um den Lichthof als zentrales Konzeptelement weg von der Straße gruppiert.

Diese (und auch andere vorstellbare) architektonische Reaktion auf die „Schaufensterlage“ kann als bislang **zentraler Erkenntnisgewinn** aus dem Modellfall in Ergänzung zum Leit- und Nutzungskonzept (vgl. Kap. 3) hervorgehoben werden. Neben den dort angesprochenen z.T. minderwertigen Erdgeschoss-Nutzungen und der damit einhergehenden Imageproblematik sind bei der künftigen Etablierung von Wohnnutzungen im Erdgeschoss-Bereich folgende Punkte zu betrachten:

- Umfeldgestaltung und Attraktivierung der rückwärtigen Gebäudestrukturen,
- konsequente konzeptionelle Abpufferung der reinen Privaträume / neuer Wohnnutzungen von öffentlicher Auflage im Bereich der zentralen Baumallee,
- Ausbildung der Seitenbereiche als Vorzonen der (neuen) Erdgeschoss-Nutzungen und architektonischen Gebäudepufferzonen.

Somit ergänzen sich Leitkonzept, Nutzungskonzept und das hier vorgestellte Gebäudekonzept zu einer stimmigen und durchaus realisierungsfähigen Gesamtvision.

Eine **Mischnutzung** aus drei getrennten Einheiten, wie in der zweiten Variante der Bauvoranfrage und im Rahmen von Modul 2b als Entwurfsvariante gezeigt, mit Gewerbeeinheit zur Bismarckstraße, größerer Wohneinheit im rückwärtigen Erdgeschoss-Bereich mit Belichtung über einen Lichthof und einer separaten Wohneinheit im bestehenden rückwärtigen Zwischengeschoss, ist für den Eigentümer nach der mit Priorität angestrebten Cafénutzung die zweite Wahl.

Diese Variante löste jedoch im Rahmen der Bearbeitung der Bauvoranfrage eine Reihe von **Diskussionen** um das baurechtliche Einfügen, die erreichbaren Wohnqualitäten sowie Konflikte mit den Sanierungszielen (Rückbau, Entsiegelung, Begrünung des rückwärtigen Bereichs) aus. Diskutiert wurde vor allem folgende Problematik: Einmal die Frage nach „gesunden Wohnverhältnissen“, sprich möglichen Wohnqualitäten und Konflikten mit den Sanierungszielen (Belichtung einer Wohn- und Schlafräume wegen der überlangen Gebäudetiefe durch den Lichthof) und einmal die Schaffung eines Referenzfalls für die Einschätzung nach §34 BauGB (Einfügungsgebot). Die Erkenntnisse dieser Diskussion sind sowohl in Kap. 3.7 konkret beschrieben als auch in Kapitel 7 nochmals thematisiert.

Wichtig ist festzuhalten, dass die baustrukturellen Gegebenheiten und auch die im Rahmen einer Cafénutzung geplanten Um- bzw. Rückbauten beispielgebend sind und die Basis für eine grundlegende **Nutzungsflexibilisierung** ehemaliger Handelsnutzungen in den Erdgeschosszonen bilden können. Durch die Öffnung der Grundrisse ist eine zukünftige weitere Nutzungsänderung mit deutlich geringeren Aufwendungen verbunden als bisher.

Das parallele Erarbeiten mehrerer Entwürfe zeigte dem Eigentümer zum einen das Potenzial der Immobilie und tatsächliche Möglichkeiten über die simple Vermietung an einen Einzelhändler hinaus.

Zum anderen konnten so die Varianten aufeinander abgestimmt werden. Zukünftig kann der Grundriss leicht in eine der Alternativvariante geändert werden.

Der geplante **Lichthof** dient dem Café vornehmlich als optische Besonderheit und erhöht die Attraktivität. Für eine spätere Umnutzung zur Wohnung ist der Lichthof von zentraler Bedeutung. Die dunkle Erdgeschosslage und die Bebauungstiefe ohne seitliche Fensterflächen ermöglichen ohne diese Maßnahme keine Wohnqualität. Hier zeigt sich, dass es ein wichtiger Aspekt ist, nicht nur die nächste Nutzung im Auge zu haben, sondern zukunftsfähige Strukturen anzustreben. Für zukünftiges Wohnen im Erdgeschoss können es genau diese besonderen baulichen Lösungen sein, welche die genannten Zielgruppen von Studenten und experimentierbereiten Unternehmern ansprechen.

Das **vorhandene Leit- und Nutzungskonzept** gab dem Eigentümer die nötige Sicherheit, dass sich eine Investition zukünftig lohnenswert äußert. Das klare Bekenntnis der Stadt zur angestrebten Entwicklung stellte sich in den Gesprächen als wichtige Vertrauensbasis heraus.

Andererseits muss aber auch klar festgestellt werden, dass der Anreiz sowie die Handhabung und Steuerung des Planungswillens in Bezug auf die Erdgeschossnutzung, in der relativ kurzen Planungs- und Konzeptionszeit, wohl nur über das **Instrument eines Modernisierungsvertrags im Rahmen des Sanierungsrechts** gangbar gemacht werden konnte. Dabei ist eine wichtige Erkenntnis, dass der Umbau des Erdgeschosses für sich gesehen selbst mit finanziellen und steuerlichen Anreizen für den Eigentümer nicht rentabel gewesen wäre. Erst durch die Förderung der Gesamtgebäude-sanierung wurde dieser Umbau für den Eigentümer wirtschaftlich attraktiv. Dabei spielt auch die Schaffung einer weiteren Wohneinheit im Dachgeschoss (Penthousewohnung) eine wesentliche Rolle.

Insofern ist nach erster Einschätzung ohne derartige Anreize bzw. Steuerungsmöglichkeiten (steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeit der beabsichtigten Gesamtinvestition zur Modernisierung der oberen Wohngeschosse und das dafür notwendige „**Eigentümerklientel**“) der bisherige Erfolg bei dieser Modellimmobilie nicht ohne weiteres auf andere Immobilien oder Standorte übertragbar.

5.3 Potenzielle Modellimmobilie 2

5.3.1 Planungsziele und Planungsstand

Die zweite Modellimmobilie stand zum Zeitpunkt der Bestandsanalysephase noch nicht leer, war also zum Zeitpunkt der Festlegung der Fokusimmobilien noch nicht im Fokus der ersten persönlichen Eigentümeraktivierung. Der Leerstand ist erst durch weitere, regelmäßige Nacherhebungen von Leerständen im Untersuchungsgebiet identifiziert worden.



Abbildung 48: Lageplan – Modellimmobilie 2



Abbildung 49: Systemgrundriss und Ansicht (Google Maps) – Modellimmobilie 2

Als Modellimmobilie interessant ist das Objekt vor allen Dingen aufgrund der baulichen Situation und des Grundrisses. Wie für die Bismarckstraße und repräsentativ auch für viele andere Innenstädte üblich, hat der Ladenleerstand einen schmalen, aber tiefen Grundriss mit mäßiger Belichtung. Somit ist die Situation grundsätzlich mit der von Modellimmobilie I vergleichbar. Der Ladenleerstand liegt aber in einem Eckgebäude und ist über einen rückwärtigen Anbau mit einer weiteren ebenfalls leerstehenden ehemaligen Dienstleistungseinheit in der Amtsstraße verbunden. Dieser rückwärtige Anbau ist eingeschossig und belichtet die Ladeneinheit mit Hilfe von Oberlichtern. Diese Gebäudekonstellation bietet großen architektonischen Spielraum für experimentelle Wohnformen und Kombinationen aus Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Eignung als Modellimmobilie wurde anhand folgender Anforderungen geprüft:

Eigentümer

Die Immobilieneigentümer zeigten großes Interesse an dem ExWoSt-Projekt und sind kooperationsbereit. Prinzipiell sind die Verwalter offen für verschiedene Nutzungen und Konzepte, auch für experimentelle Wohnformen. Da beide Gebäude aktuell sukzessive saniert und umgebaut werden sollen, ist auch eine Investitionsbereitschaft vorhanden und eine zeitnahe Umsetzung von Umbaumaßnahmen realistisch. Im ersten Obergeschoss der Modellimmobilie 2 wurde eine Umnutzung von Büroräumen zu Wohnungen bereits abgeschlossen.

Städtebauliche/stadtplanerische Verträglichkeit

Die Situation wurde bereits mit Vertretern der Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Ludwigshafen erörtert und es gibt keine Hinweise auf Unverträglichkeiten mit den Zielen der Stadt. Die ehemalige Ladenfläche grenzt mit dem Schaufenster direkt an die Bismarckstraße und bietet damit die Möglichkeit, die im Leitkonzept vorgestellten Visionen von „Pufferzonen“ zu nutzen. Außerdem wäre eine sichtbare Umnutzung der Einheit öffentlichkeitswirksam und kann positive Impulse für die mittlere Bismarckstraße setzen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Eine ausreichende Belichtung/Besonnung/Belüftung für eine Wohnnutzung bzw. dem Wohnen dienende oder ergänzende Gewerbenutzung kann über eine Öffnung des rückwärtigen Anbaus zu einem Lichthof erreicht werden. Die ehemalige Dienstleistungseinheit verfügt über ausreichend Fensterflächen an der Amtsstraße, kann aber ebenfalls an den Lichthof angebunden werden.

Zugang

Die beiden Einheiten können wahlweise über das gemeinsame Treppenhaus als auch über Zugänge an der Bismarckstraße und Amtsstraße erschlossen werden. Die Einheiten können also sowohl getrennt voneinander als auch gemeinsam genutzt werden.

Bauliche Eigenschaften

Wie schon beschrieben, eignen sich Grundrisse, Raumaufteilung, Erschließung und Flächenangebote für eine Nutzungsflexibilisierung des Einheitenkomplexes. Es sind verschiedene Konzepte, von zwei getrennten Gewerbeeinheiten, über eine kombinierte Wohn- und Gewerbeeinheit, bis hin zu experimentellen Wohnformen mit offenen Raumkonzepten zur Bismarckstraße hin möglich.



Abbildung 50: Bestandssituation – Modellimmobilie 2

5.3.2 Erarbeitete Umnutzungskonzepte

Systemskizzen

Zunächst wurden 4 Systemskizzen für die potenzielle Nachnutzung der beiden leerstehenden Einheiten erstellt, die grundlegend unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten darstellen:

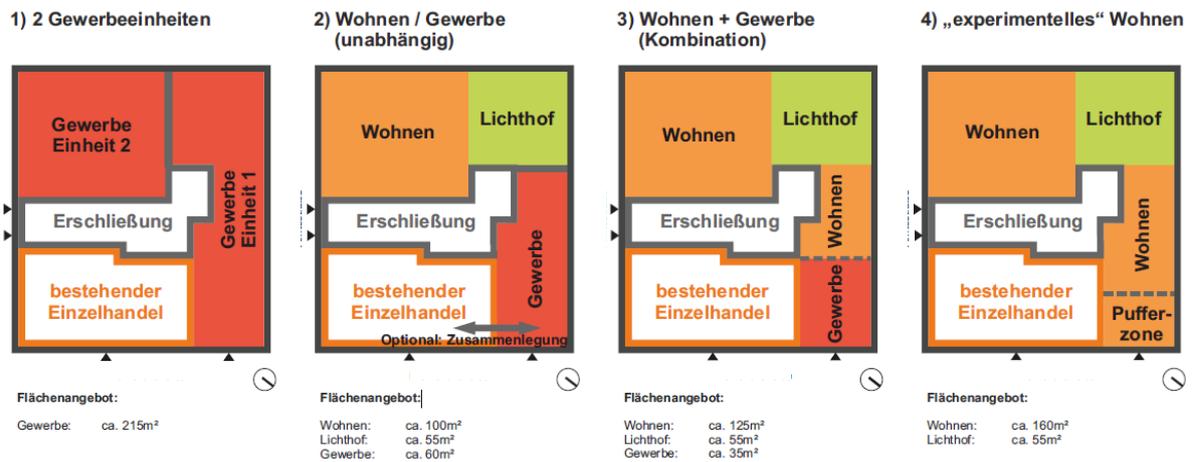


Abbildung 51: Systemskizzen

1) Zwei separate Gewerbeeinheiten (Status-Quo)

Die beiden betrachteten Einheiten wurden in der Vergangenheit unabhängig voneinander gewerblich genutzt, diese Variante ist auch weiterhin grundsätzlich möglich. Eine dem Wohnen dienende oder ergänzende Gewerbenutzung wäre verträglich, die aktuellen Trends in der mittleren Bismarckstraße und Erkenntnisse des ExWoSt-Projektes sprechen aber grundsätzlich gegen eine Beibehaltung des Status-Quo. Denkbar ist eine Verlagerung bestehender gewerblicher Nutzungen aus dem Obergeschoss in das Erdgeschoss. Vor allem Gewerbeeinheit 2 ist durch die Orientierung zur Seitenstraße und eine Fassadengestaltung ohne Schaufenster für Gewerbe, insbesondere für Einzelhandel, ungeeignet.

2) Wohnen und Gewerbe (unabhängig)

Die zweite Gewerbeeinheit eignet sich aufgrund der Lage, Größe, Orientierung und Erschließung für eine Umnutzung zur Wohnung. Um eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung herzustellen, ist auch bei dieser Immobilie ein Lichthof notwendig. Auch in diesem Fall ist dieser durch Rückbau des eingeschossigen Lageranbaus realisierbar. Durch diesen Lichthof reduziert sich das Flächenangebot der Gewerbeeinheit um ca. 50%. Optional wäre deshalb auch eine Zusammenlegung dieser mit der bereits vorhandenen Gewerbeeinheit denkbar.

3) Wohnen und Gewerbe (Kombination)

Der Lichthof wertet nicht nur die potenzielle Wohneinheit auf, auch die Gewerbeeinheit mit Orientierung zur Bismarckstraße profitiert von der rückwärtigen Anbindung an einen privaten Außenbereich. Dadurch ergeben sich weitere Nutzungsmöglichkeiten, z. B. die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die Aufteilung kann in diesem Fall individuell festgelegt werden, lediglich die Orientierung der Gewerbeeinheit wird durch das Schaufenster an der mittleren Bismarckstraße vordefiniert. Eignen würde sich dieses Konzept insbesondere für Homeoffice-Nutzer, für die eine Präsenz im öffentlichen Raum eine wichtige Rolle spielt (Ausstellungsraum, Kundenbüro, etc.)

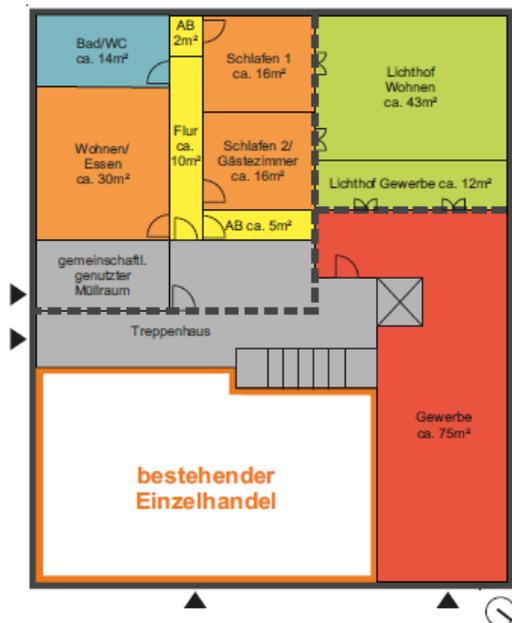
4) „experimentelles Wohnen“

Aufgabe des ExWoSt-Projektes war es, zu prüfen welche (experimentellen) Wohnformen und deren Zielgruppen in der mittleren Bismarckstraße denkbar wären. Unter Einbeziehung des Gesamtgebäudes ist diese Erdgeschossituation auch für eine komplette Umnutzung in Wohnen geeignet. Wesentliche Voraussetzungen für diese Nutzung sind die zusätzliche Belichtung, Belüftung und Besonnung durch den Lichthof sowie eine sinnvolle Nutzung für die „Pufferzone“ zwischen Schaufensterlage und Privatbereich. In diesem konkreten Beispiel wurde dieses Konzept als Wohngemeinschaft für vier Parteien mit Arbeitsräumen im Pufferbereich. Zielgruppen für diese Wohnform wären Studierende und junge Alleinstehende.

Grundrisskonzepte

In Kooperation mit dem Eigentümer wurde vereinbart, dass Variante 1 nicht weiterverfolgt werden soll. Auf Basis der restlichen drei Systemskizzen wurden drei Grundrisskonzepte und anschließend zwei Grundrisse erarbeitet. Die Grundrisskonzepte berücksichtigen bereits die bauliche Struktur der beiden Gebäude, wie z. B. tragende Wände.

2.1) Wohnen / Gewerbe (unabhängig)



3.1) Wohnen + Gewerbe (Kombination)



Abbildung 52: Grundrisskonzepte

Die beiden dargestellten Konzepte sind von der Grundstruktur her ähnlich, die Raumaufteilung der Wohneinheit ist austauschbar. Unterschiede sind vor allen Dingen in der Erschließung und Nutzung des Lichthofes gegeben. In Variante 2.1 sind beide Einheiten separat durch das Treppenhaus erschlossen, während Wohnung und Arbeitsbereich in Variante 3.1 direkt verbunden sind. Um ausreichend Privatsphäre zu gewährleisten, muss der Lichthof bei einer unabhängigen Nutzung der Einheiten mit Hilfe eines Sichtschutzes geteilt werden. Die Gewerbeeinheiten sind grundsätzlich ebenfalls über das Schaufenster an der Bismarckstraße erschlossen.

4.1) „experimentelles Wohnen“ (WG / Coworking Space)

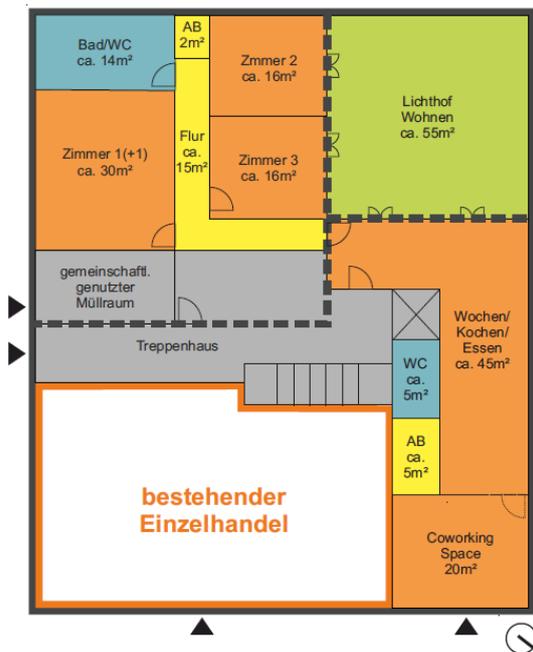


Abbildung 53: Grundrisskonzept "experimentelles Wohnen"

Variante 4.1 stellt eine Wohngemeinschaft für 3-4 Parteien dar. Das Konzept trennt dabei den privaten und den gemeinsam genutzten Bereich auf, der private Bereich ist in dem Gebäude Amtsstraße 1 (und damit deutlich ruhiger gelegen) und der gemeinschaftliche Teil im EG der Bismarckstraße 51 verortet. Beide Bereiche sind sowohl über einen Flur als auch über den Lichthof verbunden. Der Pufferbereich ist nochmal durch einen Sichtschutz (evtl. auch offenbar) von dem Gemeinschaftsbereich abgetrennt und liegt direkt am Schaufenster (Schaufenster kann nach Bedarf zum Schutz der Privatsphäre lichtdurchlässig foliert werden). Beide Gebäudeteile können damit von beiden Seiten belichtet/besonnt werden und werden dadurch qualitativ deutlich aufgewertet.

Für die Veranstaltung „Leben im Laden“ wurde dieses Grundrisskonzept aus Perspektive des Schaufensters visualisiert.



Abbildung 54: Ansicht Schaufenster – Modellimmobilie 2

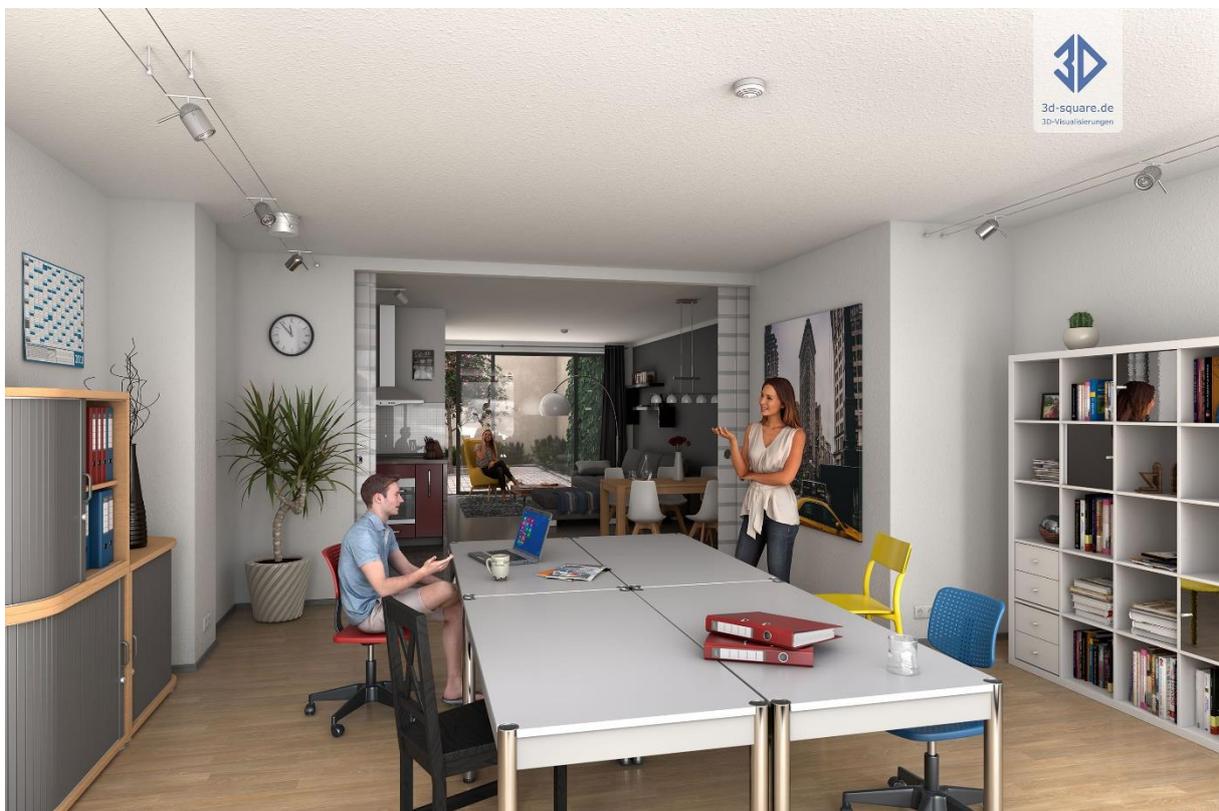


Abbildung 55: Visualisierung "experimentelles Wohnen" Modellimmobilie 2

5.3.3 Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Ähnlich wie in Modellimmobilie 1 führt der Eigentümer hier ebenfalls eine Komplettsanierung des Gebäudekomplexes durch, ein Umbau des Erdgeschosses muss auch hier im **Gesamtkontext** betrachtet werden. Auch hier wird von Oben nach Unten saniert, weshalb die Sanierung der Erdgeschosszone eher mittelfristig eine Rolle spielen wird und sich nur über die Sanierung bzw. den Umbau des Gesamtkomplexes rechnet.

Alle drei **Grundrisskonzepte** wurden von Seiten des Immobilienverwalters positiv aufgenommen, ein Umbau wäre von seiner Seite aus denkbar. Eine experimentelle Wohnung im Erdgeschoss mit der Zielgruppe Studierende würde im Gesamtkonzept zu den Obergeschossen passen. Schlüssel zu einer Nutzungsflexibilisierung der Gebäude war der **Lichthof**, ohne die zusätzliche Belichtung, Belüftung und Besonnung der beiden Einheiten, wären die Konzepte in dieser Form nicht möglich gewesen.

Die zur Seitenstraße hin orientierte Seite ist aufgrund der Fensterstruktur und Niveauunterschiede zum Straßenraum hin unproblematisch. Hier sind keine Konflikte gegenüber einer Wohnnutzung ersichtlich. Eine experimentelle Nutzung an der „**Schaufensterlage Bismarckstraße**“ hingegen stellt einige Anforderungen an das Umfeld:

- Umfeldgestaltung und Attraktivierung der rückwärtigen Gebäudestrukturen,
- konsequente konzeptionelle Abpufferung der reinen Privaträume / neuer Wohnnutzungen von öffentlicher Auflage im Bereich der zentralen Baumallee,
- Ausbildung der Seitenbereiche als Vorzonen der (neuen) Erdgeschoss-Nutzungen und architektonischen Gebäudepufferzonen.

Trotzdem bestehen auch in diesem Fall Unsicherheiten bezüglich der Gesamtentwicklung der mittleren Bismarckstraße. Der Immobilienverwalter signalisierte, dass **Ankermieter** und lange **Mietverträge** nötig sind, um das Risiko einer Investition zum aktuellen Zeitpunkt auf ein vertretbares Maß zu reduzieren. Bis zum Abschluss des ExWoSt-Projektes wurden für die Umnutzung des Erdgeschosses der mittleren Bismarckstraße kein Bauantrag und kein Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung gestellt. Voraussetzung für eine mögliche Nachnutzung als experimenteller Wohnraum ist ein passender **Nutzer**, bzw. die passende Zielgruppe. Auf Basis dieser Erkenntnis wurde in der letzten Phase des Projektes beschlossen, sich mit dem Thema „Kultur & Studentisches Leben Innenstadt“ und der Aktivierung dieser Zielgruppen zu beschäftigen (Siehe Kapitel 6, Zielgruppenaktivierungskonzept „Kultur & Studentisches Leben Innenstadt“).

6. Modul 4

Zielgruppenaktivierungskonzept „Kultur & Studentisches Leben Innenstadt“

6.1 Erkenntnisse ExWoSt und Ableitung Aktivierungskonzept

Im Rahmen des ExWoSt-Projektes wurde verifiziert, dass architektonische und immobilienfokussierte Lösungen für die Nachnutzung von ehemaligen Ladengeschäften in Erdgeschossen der Ludwigshafener Innenstadt, insbesondere der mittleren Bismarckstraße, in den untersuchten Fällen baulich möglich sind und die Idee des Wohnens im Erdgeschoss der Fußgängerzone auf Interesse bei Eigentümern und potentiellen Nutzern stößt. Gleichwohl sind die Aspekte öffentlicher Raum und dessen Zonierung und Gestaltung, Fragen der Wirtschaftlichkeit solcher Umnutzungen sowie die mögliche Hinterfragung bisheriger stadtplanerischer und sanierungsrechtlicher Ziele – v.a. in Bezug auf Wohnumfeldqualitäten und städtebauliche Strukturen – nicht nur im Einzelfall zu prüfen, sondern bedürfen auch einer grundsätzlichen Diskussion in der Verwaltung und entsprechender Regelungen.

Damit einher gehen auch die im Gesamtzusammenhang maßgeblichen Wirkfaktoren des derzeitigen Funktionswandels der Innenstädte weg vom Handel als monozentrale Innenstadtleitfunktion hin zu breitem Nutzungsmix und Einbindung neuer Zielgruppen. Dabei spielt das „Standortimage Innenstadt“ und dessen proaktive Beeinflussung im Sinne positiver Gestaltung durch Verwaltung, Politik und Akteure eine bedeutende Rolle. Aufgabe des ExWoSt-Projekts in Ludwigshafen war es entsprechend auch, neue Nutzungen für leerstehende Geschäftsimmobilien und passende Nutzer zu finden. Zu diesen „neuen“ Nutzergruppen zählen auch Kulturschaffende und Studierende.

Untersucht wurde, welche Bedarfe es an verschiedenen, verträglichen Nachfolgenutzungen für ehemalige Handelsflächen in der mittleren Bismarckstraße gibt und wie potenzielle Angebote kommuniziert werden sollen, um angenommen zu werden. Ziel ist, derzeit vorhandene Entwicklungshemmnisse in der tatsächlichen Sicht und Praxis bei der Immobilieneigentümerschaft abzubauen und deren Verständnis und letztlich auch eine Vermietungsbereitschaft in EG-Lagen in Bezug auf neue Nutzungen im Bereich Wohnen, wohnungsnah und -ergänzende Dienstleistungen mit Fokus auf Kulturschaffende und studentische Zielgruppen zu aktivieren .

Das Thema „Studentisches Wohnen“ in der Innenstadt Ludwigshafen wurde im Rahmen des ExWoSt-Projekts bereits mit betrachtet. Die Podiumsdiskussion *„Studenten und Kultur. Eine Chance für die Belebung der Ludwigshafener Innenstadt“* am 16.10.2018 hat einen neuen Impuls gesetzt, diesem Thema eine besondere Priorität zu geben. Der Rheinpfalz Artikel *„Lu findet keiner cool“* vom 20.10.2018 spiegelt das Imageproblem Ludwigshafens an dieser Stelle wider.

Diese Thematik ist nun der Auslöser, nicht nur einen Schritt auf die Studierendenszene zuzugehen und sie im Nachgang zu der Podiumsdiskussion an dem Projekt zu beteiligen. Ziel ist es vielmehr, im Rahmen von ExWoSt und in Kooperation mit dem Kulturbüro Ludwigshafen einen vertieften und zielgerichteten öffentlichen Diskurs zum Thema „Kultur und Studentisches Leben in der Innenstadt“ zu starten und mit Abschluss des ExWoSt-Projektes im Mai 2019 überleitend auch für den weiteren Stadtbau Innenstadt einen Startschuss für eine „Imagekampagne Innenstadt“ zu setzen.

Das langfristige Ziel dieser Kooperation ist die Begleitung und Verstetigung eines Imagewandels der Ludwigshafener Innenstadt.

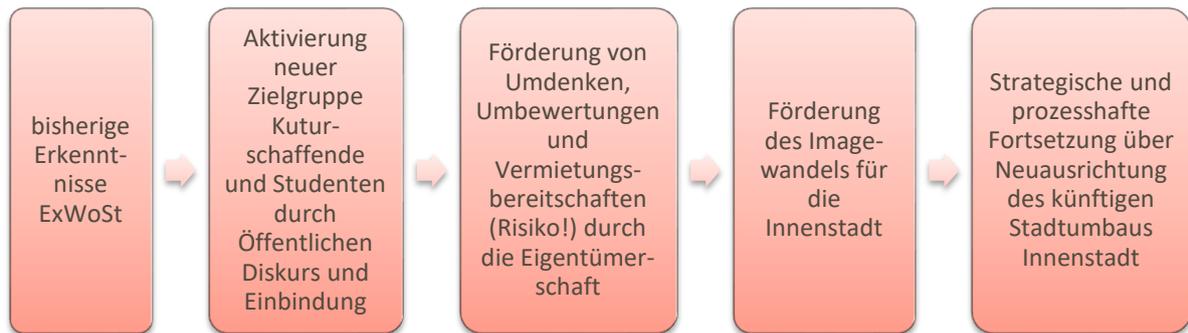


Abbildung 56: zielgerichteter öffentlicher Diskurs zum Thema „Kultur und Studentisches Leben in der Innenstadt“

6.2 Stufenkonzept: Zielgruppenaktivierung Kultur & Studentisches Leben Innenstadt

Das nachfolgend dargestellte Stufenkonzept beschreibt das geplante Vorgehen zur Aktivierung und zum Anschub eines derart verstandenen öffentlichen Prozesses im Rahmen der Schlussphase des ExWoSt-Projekts. Es bietet die Möglichkeit, sowohl die konkret betroffene bzw. angesprochene Zielgruppe der Studierenden, die Verwaltungen von Stadt und Hochschule als auch die ministerielle Ebene im Hinblick auf ein „best practice“ Beispiel und landesweiten Wissenstransfer einzubinden.

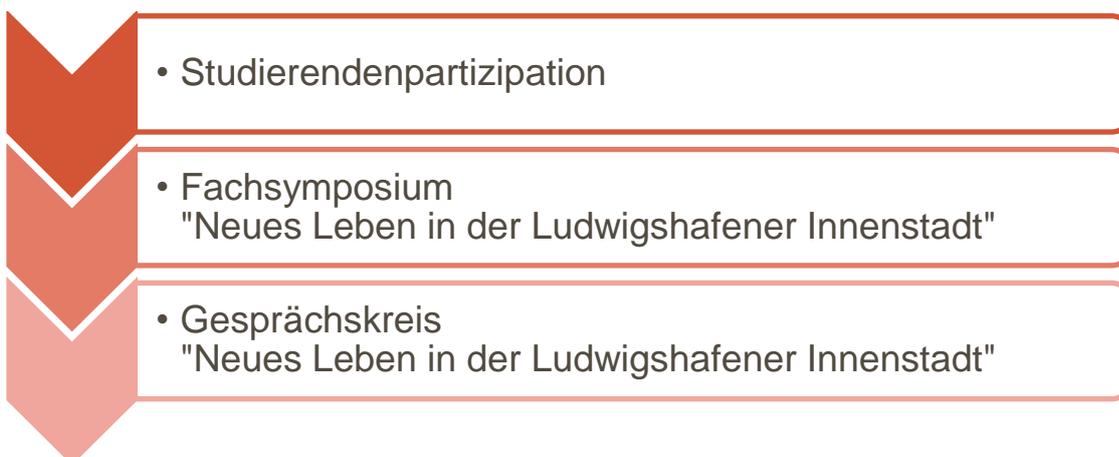


Abbildung 57: Stufenkonzept Zielgruppenaktivierung Kultur & Studentisches Leben

6.2.1 Ebene 1: Studierendenpartizipation

Ebene 1a: offenes Diskussionsforum: „Die Stunde der Studierenden“

Am 22.1.2019 fand die Veranstaltung: „Die Stunde der Studierenden“ statt. Sie wurde von der Rheinpfalz moderiert, die den Abend mit dem Kulturbüro Ludwigshafen gemeinsam veranstaltet hat. Geboten wurde lockere Atmosphäre im Hausboot (mit Musik) und es kamen hauptsächlich Studierende zu Wort. Dabei standen den Studierenden neben dem Präsidenten der Hochschule noch weitere Ansprechpartner bei Fragen zum Leben und Wohnen in Ludwigshafen zur Verfügung, auch Mitglieder des ExWoSt-Teams standen bei der Diskussionsrunde als Ansprechpartner zur Verfügung.

Darüber hinaus sind im zeitlichen und thematischen Zusammenhang damit auch weitere Aktivitäten der Kooperation Kulturbüro-ExWoSt-Team mit Studierenden denkbar und vorgesehen. Zu diesem Zweck soll der Kontakt zu Ansprechpartnern der Hochschule Ludwigshafen und weiteren Institutionen aufgebaut werden.

Ebene 1b: studentische Themenworkshops

Im kommenden Semester könnten dazu Workshops unter Federführung der Hochschule und des Instituts für Soziale Choreografie, Offenbach a.M. durchgeführt werden. Dabei könnten in konkretem Zusammenhang mit den im Rahmen des ExWoSt-Projekts identifizierten Flächenpotentialen der mittleren Bismarckstraße unter Mitwirkung von Studierenden verschiedene Themen diskutiert und Ideen erarbeitet werden.

Im Kontext der potenziellen Kooperationspartner sind mögliche Themen dieser Workshops:

- Leben und studieren im Erdgeschoss – qualitative Anforderungen an den öffentlichen und privaten Raum für ein studentische Leben (am Beispiel der mittleren Bismarckstraße)
- Gründerszene Ludwigshafen – Potentiale ehemaliger Erdgeschossladenflächen für den innovativen Dienstleistungssektor (Startup- und Coworkingkultur)
- Neue soziale Wohnformen und Dienstleistungen – Potentiale ehemaliger Erdgeschossladenflächen für den sozialen Dienstleistungssektor (Dienstleistungen der Sozialwirtschaft)
- ...

6.2.2 Ebene 2: Fachsymposium „Neues Leben in der Ludwigshafener Innenstadt“

Veranstaltungsablauf

Die Veranstaltung fand am 04.04.2019 statt. Eingeladen waren Vertreter der Politik, Verwaltung, Hochschulen und Wirtschaft Ludwigshafens sowie das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) Neustadt an der Weinstraße und die Projektpartner des Projektes „Dialog Innenstadt Rheinland-Pfalz“. Es wurden Fachimpulse zum Thema „Nutzungswandel in der Innenstadt“ anhand von Beispielen aus Offenbach und Pirmasens gegeben und die Ergebnisse des ExWoSt-Projektes vorgestellt. Die Teilnehmer hatten außerdem Gelegenheit, sich auszutauschen und ihre Meinungen in die anschließende Plenumsdiskussion einzubringen.



Abbildung 58: Veranstaltung: Fachsymposium "Neues Leben in der Ludwigshafener Innenstadt" (Fotos: Stadt Ludwigshafen)

Erkenntnisse aus der Veranstaltung

Leitbild, Image und die Bildung / Pflege von Netzwerken bildeten die drei Schwerpunkte der Diskussion im Symposium. Die anwesenden Akteure empfehlen, dass sich die Politik und Verwaltung der Stadt Ludwigshafen zu einem Leitbild für die Innenstadt bekennt. Außerdem war Konsens, dass das Thema Innenstadt-Image eine besondere Bedeutung für den künftigen Innenstadtmanagementprozess einnimmt. Eine wesentliche Rolle dabei spielen privatwirtschaftliche Akteure.

Die Teilnehmer haben folgende Empfehlungen weitergegeben:

- Förderung auch von Zwischennutzungen leerstehender Immobilien. Falls möglich, sollte die Kommune selbst oder und in Kooperation mit privatwirtschaftlichen Akteuren Flächen temporär anmieten und mit Nutzungen füllen.
- Weiterführung der durch das ExWoSt-Projekt angestoßenen Initiative und Weiterverfolgung der Konzepte Wohnen + Arbeiten und studentisches Wohnen in der Innenstadt. Ausrichtung der zukünftigen Nutzungen in der Innenstadt auf Wohnen, Gastronomie und personennahe Dienstleistungen (z. B. Ärzte).
- Operative Umsetzung der Gestaltungssatzung.
- Förderung von Baukultur sowie Kunst + Kultur im öffentlichen Raum. Stärkere Vernetzung von Citymanagement und Kreativwirtschaft.
- Festlegung von städtischen Vorgaben für eine Imagekampagne in der Innenstadt Ludwigshafens.
- Die Wohnnutzung soll eine größere Rolle in der Konzeption der Innenstadt spielen.

6.2.3 Ebene 3: Gesprächskreis „Neues Leben in der Ludwigshafener Innenstadt“

Das Fachsymposium gibt nun den Impuls für eine langfristige Diskussionskultur rund um das Thema „Zielgruppenaktivierung“ mit dem besonderen Themenfokus „Studentisches Wohnen in der Innenstadt“. Auch nach Abschluss des ExWoSt-Projektes sollen Austausch und gegenseitige Information stattfinden. Aufgabe dieses Gesprächskreises soll es sein, gemeinsame Ziele zu diesen Themen zu entwickeln, Strategien abzustimmen und dabei Synergieeffekte zu nutzen. Hierbei sollten auch die im Rahmen des ExWoSt-Projektes erarbeiteten Ergebnisse und die Potentiale der mittleren Bismarckstraße als Lebensraum für Studenten und Jungunternehmer diskutiert und gleichzeitig sollte aber auch eine Rückkoppelung zu Immobilieneigentümern gesucht werden. Potenzielle Mitglieder des nicht-öffentlichen Gesprächskreises könnten u.a. sein:

- Bereiche Stadtentwicklung, Stadtplanung, Pressestelle
- Kulturbüro Ludwigshafen,
- Ludwigshafener Kongress- und Marketing-Gesellschaft
- WirtschaftsEntwicklungsgesellschaft Ludwigshafen
- Hochschule Ludwigshafen am Rhein,
- Studierendenwerk Vorderpfalz (incl. Städt. Vertreter im Verwaltungsrat)
- Eigentümer(vertreter) der beiden Modellimmobilien,
- IHK-Tischrunde der Ludwigshafener Wirtschaft.

7. Konkrete Projekterkenntnisse und Handlungsempfehlungen

Die Erkenntnisse des Projektes lassen sich zum einen durch die Auseinandersetzung mit zwei konkreten Planungsfällen (Modellimmobilien) ableiten, zum anderen ergibt sich ein Großteil der Projekterkenntnisse durch den öffentlichen und projektinternen Diskussionsprozess. Wesentliche Bausteine der Erkenntnisgewinnung waren die Eigentümeraktivierung, die öffentlich geführten Dialoge und Veranstaltungen, der verwaltungsinterne Diskurs um die städtischen Ziele sowie der intensive Austausch mit Schlüsselakteuren. Auf Basis dieses Prozesses wurden folgende Projekterkenntnisse gewonnen und Handlungsempfehlungen abgeleitet.

7.1 Bauliche Lösungen für die Nachnutzung von Ladengeschäften in Erdgeschossen sind möglich

Die konzeptionelle Auseinandersetzung mit den beiden Modellimmobilien hat gezeigt, dass eine Nachnutzung von Ladengeschäften aus Erdgeschossen zu Wohnungen in der mittleren Bismarckstraße baulich möglich ist. Die Hauptprobleme lagen im Bereich der Belichtung, Belüftung und Besonnung. Sie entstehen zum einen durch den Gebäudezuschnitt mit sehr langen, rückseitig oft geschlossenen Einheiten und zum anderen durch die vordere Belichtung über ein straßenseitiges Schaufenster. Im Rahmen der Modellimmobilienplanung wurden Lösungen für diese Probleme entwickelt (z. B. Lichthof und „Pufferzone“ zur Bismarckstraße). Diese Umbaumaßnahmen sind aber für die Eigentümer nur über eine Sanierung des Gesamtgebäudes rentabel. Aus diesem Grund sollte bei Nutzungskonzepten für ehemalige Ladenflächen immer das Gesamtgebäude mit allen Geschossen betrachtet werden (inkl. dem Dachgeschoss). Finanzielle Anreize, wie die Erstattung von Planungskosten oder steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten sind vor allem attraktiv, wenn sie ebenfalls für die Sanierung des Gesamtgebäudes gelten.

Die auch in der Aufgabenstellung formulierten Untersuchungsziele, inwieweit für die Erdgeschosslagen geeignete gewerbliche Nutzungen in derzeitigen Obergeschosslagen verlagert werden können, konnten nicht vertiefend vorgenommen werden. Es hat sich im konkreten Fall der Bismarckstraße gezeigt, dass derartige vertikale Nutzungsverlagerungen aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen (vgl. Kap. 3.2.5) für das Projekt keine relevante Aussagekraft liefern.

Empfehlungen für den Folgeprozess

1. Best Practice Beispiele für Wohnkonzepte (oder Wohn- und Arbeitsformen) stärker in der Öffentlichkeit kommunizieren.
2. Stärkere Einbindung privater Akteure und Akteursgruppen in den Innenstadtmanagementprozess (z. B. über Public-private-Partnership).
3. Mittel zum Anmieten von Leerständen akquirieren/bereitstellen (z. B. über einen Verfügungsfonds).
4. Den Funktionswandel durch Beteiligungsprozesse mitbegleiten und Nutzungsalternativen aufzeigen (z. B. durch Fortführung der Veranstaltungsformate „Leben im Laden“ und dem Fachsymposium „neues Leben in der Innenstadt“).
5. Den Funktionswandel auch durch Öffentlichkeitsarbeit mitbegleiten (Flyer für Nachnutzungskonzepte, „Aufbruchstimmung“ erzeugen).

7.2 Ein Nutzungswandel in den Erdgeschossen erfordert Veränderungen im öffentlichen Raum (Aufenthaltsqualität)

Wohnformen in innerstädtischen ehemaligen Einzelhandelslagen sind meistens zum Straßenraum hin extrovertiert. Damit stehen die Bewohner stärker mit dem Leben auf der Straße in Verbindung als in anderen Wohnlagen, vor allem wenn die Schaufensterfront weiter genutzt werden soll. Zum einen stellt das neue Anforderungen an den öffentlichen Raum (siehe Nutzungskonzept Phase 2 - räumliche Umstrukturierung), zum anderen kann das gleichzeitig eine Chance sein, positiv auf den Funktionswandel einzuwirken und einen Lebensraum für neue Zielgruppen zu schaffen (z. B. Studierende und Kulturschaffende).

Empfehlungen für den Folgeprozess

1. Fortführung des öffentlichen Diskussionsprozesses zu der konkreten Umgestaltung des öffentlichen Raumes.
2. Prüfung der Akzeptanz der Bevölkerung für eine Umgestaltung des öffentlichen Raumes durch temporäre, experimentelle Installationen (mobile Grünsysteme und Sitzmöbel, Leben im Straßenraum, Urban Gardening...)
3. Anstreben eines verwaltungsinternen und politischen Konsenses zum vorgelegten Leitkonzept bzw. Konzept für die mittlere Bismarckstraße.

7.3 Bedarf einer fortlaufenden Diskussion über die stadtplanerischen und sanierungsrechtlichen Ziele und deren Weiterentwicklung

Grundsätzlich besteht das Problem, dass eine hochverdichtete Bebauung im Blockinnenbereich und Wohnen im Erdgeschoss mit den Sanierungszielen und allgemeinen stadtplanerischen Qualitätsmaßstäben der Stadt Ludwigshafen kollidieren kann. Aus diesem Grund müssen die Voraussetzungen für Bebauungen in der 2. Reihe und im gesamten rückwärtigen Bereich für die Bismarckstraße nochmals im Detail betrachtet werden. Hier müssen die Leitvorstellungen und konkreten Anforderungen der Stadt (Sanierungsziele) sowie die gesetzlichen Grundlagen mit den sonstigen Gegebenheiten (Eigentümergegebenheiten, Investitionsbereitschaft, Entschädigungsforderungen, etc.) in Einklang gebracht werden. Das aktuelle Sanierungsrecht bietet hier keine wirksame Handhabe, um die Sanierungsziele zu erreichen. Grund dafür ist das im Sanierungsgebiet Ludwigshafen Mitte angewendete vereinfachte Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB, in dem die Rechtsgrundlage für Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen und damit wirtschaftliche Anreize für einen Rückbau fehlen.

Diese Problematik sollte im Zusammenhang mit der Fortschreibung des integrierten Entwicklungskonzeptes Beachtung finden.

Empfehlungen für den Folgeprozess

1. Reflexion der bestehenden stadtplanerischen und sanierungsrechtlichen Ziele und Abgleich mit dem Konzept des öffentlichen Raumes.
2. Weiterentwicklung dieser Ziele unter Berücksichtigung aktueller Trends und Entwicklungen im Konsens mit allen beteiligten sachbefassten städtischen Bereichen und Akteuren (Kommunikationskultur, themenspezifische Projektgruppen).

7.4 Die Idee des Wohnens im Erdgeschoss stößt sowohl bei der Bevölkerung als auch bei den Eigentümern auf Interesse

In den geführten Eigentümergesprächen wurde deutlich, dass die Nachfrage an Wohnungen in der mittleren Bismarckstraße nach wie vor hoch ist. Die positive Resonanz auf die dargestellten Konzepte und Wohnformen der Veranstaltung „Leben im Laden“ gibt Hinweise darauf, dass Erdgeschosswohnungen in der mittleren Bismarckstraße angenommen werden würden. Auch Konzepte für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten sind im Trend. Diese Ansätze bieten Chancen, positiven Einfluss auf den Funktionswandel zu nehmen.

Empfehlungen für den Folgeprozess

1. Weiterführung des Kommunikationsprozesses mit den Eigentümern der mittleren Bismarckstraße (regelmäßige Netzwerktreffen, Einbindung in Beteiligungsprozesse...).
2. Weiterführende Prüfung der konkreten Nachfrage nach experimentellen Wohnformen im Erdgeschoss oder Wohn- und Gewerbekonzepten (durch Öffentlichkeitsarbeit und Veranstaltungsformate).
3. Rückkopplung der Nachfrageergebnisse an die Eigentümer, Sensibilisierung für das Thema Wohnformen im Erdgeschoss.

7.5 „Standortimage Innenstadt“ spielt bei der Entwicklungsperspektive der Erdgeschosse, aber auch der Gesamtgebäudenutzungen eine bedeutende Rolle

Bei vielen Bevölkerungsgruppen ist das Image der Innenstadt Ludwigshafens sowie das Gesamtimage der Stadt negativ geprägt. Selbst wenn sich die bauliche Situation durch Sanierungsanreize und städtebauliche Instrumente verbessert, wird das allein den Funktionswandel nicht nachhaltig positiv beeinflussen können. Die öffentliche Wahrnehmung wird sich ohne aktives Einwirken auf das Standortimage immer stark verzögert mitverändern. Gleichzeitig beeinflusst der Funktionswandel das Standortimage, diese beiden Faktoren befinden sich in einem Kreislauf. Aus diesem Grund müssen sowohl Funktionswandel als auch Standortimage parallel gesteuert werden, um langfristig eine Imageverbesserung erzielen zu können. Dieses Imageproblem ist auch bei den Eigentümern verfestigt. Aus diesem Grund fehlt das Vertrauen, einen Nutzungswandel im Erdgeschoss mit eigenem Risiko mitzutragen. Die Konsequenzen sind Vermietung an weniger nachhaltige Nutzungen oder Ladenleerstand (Trading-Down-Effekte).

Empfehlungen für den Folgeprozess

1. Festlegung und Kommunikation eines Profils und einer Zukunftsperspektive für die mittlere Bismarckstraße durch Öffentlichkeitsarbeit und einer Imagekampagne für die Innenstadt (auch die Erkenntnisse des ExWoSt-Projektes öffentlich wirksam kommunizieren).
2. Sensibilisierung der Bevölkerung für das Thema Standortimage und Anstoßen eines Imagewandels in der Innenwahrnehmung durch Positivkommunikation.
3. Überbrückung des Innenstadtmanagementprozesses bis zum Start von Folgeprojekten (z. B. durch Schaffung eines Citymanagements/Quartiersmanagements).
4. Flexibilisieren der Verwaltungsprozesse bei Leuchtturmprojekten (wie dem ExWoSt-Projekt).

7.6 Die Innenstadt Ludwigshafen ist derzeit noch unattraktiv für potenzielle neue Zielgruppen wie Studierende und Kulturschaffende

Die Bevölkerungszusammensetzung in der mittleren Bismarckstraße tendiert in eine monokulturelle Richtung. Diese ist nur bedingt geeignet, um den gewünschten Funktionswandel nachhaltig mitzugestalten. Ziel ist eine stärkere soziale und kulturelle Durchmischung der Bevölkerung durch neue Bevölkerungsgruppen wie Studierende und Kulturschaffende. In den begleiteten Diskussionsprozessen (z. B. im Diskussionsforum: „Die Stunde der Studierenden“) wurde aber deutlich, dass die Innenstadt aufgrund des Images und fehlender innerstädtischer Angebote (Freizeitangebote, kulturelle Angebote, Gastronomie, öffentliche Aufenthaltsflächen) aktuell für diese neuen Gruppen unattraktiv ist. Außerdem sollte die Förderung von kulturellen Angeboten in der Innenstadt stärker als Potenzial für die Stadtentwicklung begriffen und unterstützt werden.

Empfehlungen für den Folgeprozess

1. Stärkung der Kooperation zwischen Stadtverwaltung/Politik, Kulturschaffenden und Wirtschaftsförderung sowie Bildung von Netzwerken (Netzwerk Kultur + Wirtschaft).
2. Proaktive Förderung von kulturellen und studentischen Aktivitäten in der mittleren Bismarckstraße (z. B. in Leerständen und im öffentlichen Raum).
3. Schaffung der Rahmenbedingungen für eine unkomplizierte Abwicklung von experimentellen Nutzungen (Genehmigungen für Sondernutzungen, temporäre Nutzungsänderungen...).
4. Stärkung der Diskussionskultur im Kontext „neuen Lebens in der Ludwigshafener Innenstadt“ (aufbauend auf den durch das Fachsymposium entstandenen Diskussionsprozess).

8. Zusammenfassung

Die mittlere Bismarckstraße befindet sich derzeit im Wandel. Die zahlreichen Projekte, die in der Ludwigshafener City bereits umgesetzt worden sind, sorgen in Kombination mit den derzeit in Planung beziehungsweise im Bau befindlichen Impulsprojekten für positive Impulse. Auch die von außen sichtbare Gestalt und Substanz der Gebäude sind in der mittleren Bismarckstraße weitestgehend in Ordnung. Unabhängig davon besteht in einem Großteil der Gebäude ein mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf, der vor allem die inneren und rückwärtigen Bereiche betrifft. Trotzdem tragen einige wenige Leerstände, einige sichtbare Mängel sowie die Qualität der vorhandenen Einzelhandels- und Gastronomieangeboten das negative Image des Straßenzuges weiter. Das Vertrauen der Bürger und Eigentümer in die positive Entwicklung ist trotz vieler guter Entwicklungsbeispiele und baulicher Tätigkeit der öffentlichen Hand erschöpft, es bedarf eines **nachhaltigen Imagewandels**.

Die **Umnutzung ehemaliger Einzelhandelsflächen in Erdgeschosszonen** für das klassische Wohnen werden durch ungünstige Rahmenbedingungen beeinflusst, zum Beispiel:

- die Extrovertiertheit von Schaufensterzonen widerspricht dem Bedürfnis der sozialräumlichen Zonierung,
- die Laufwege in Verbindung mit Barrierefreiheit erschwert die Gewährleistung von subjektiver und objektiver Privatheit,
- die Passantenfrequenz stört in Verbindung mit lebendigen Nachbarnutzungen (Gastronomie) die Wohnruhe,
- die Gebäudetiefen widersprechen vielfach Belichtungs- und Belüftungsanforderungen des Wohnens,
- die handelsbedingten willkürlich gewachsenen Baustrukturen in Blockinnenbereichen widersprechen dem Bedürfnis des Wohnens nach einem geordneten Umfeld,
- die hohe Verdichtung der Baustrukturen bieten keine wohnumfeldbezogenen privaten oder halböffentlichen Freiraumangebote.

All diese Faktoren belasten das Image einer Wohnlage und die Wohnqualitätsstufe.

Vor dem Hintergrund, dass die Erdgeschosszonen in gemischt genutzten Zentrumsanlagen für das klassische Wohnen nicht ohne weiteres geeignete Rahmenbedingungen aufweisen, erscheinen nur drei Ansätze auch in der Kombination zielführend:

- Suche nach robusteren Wohnformen und Nutzern abseits der klassischen Wohnmuster, die Vorteile der Zentrumsanlage (Infrastrukturangebote) stärker als die Nachteile gewichten,
- Orientierung von Wohnbereichen zu attraktiven Innenbereichszonen, zur Gewährleistung der Bedürfnisse nach Privatheit, Wohnruhe, Ordnung, Umfeld, Sicherheit etc,
- Schaffung von attraktiveren Rahmenbedingungen (sozial räumliche Zonierung, Belichtung/Belüftung, Freiflächen...) mittels individualisierten Planungskonzepten.

Das Image einer neuen Wohnlage kann nur so gut sein wie ihr Umfeld und wenn Erwartungen an sie erfüllt werden können.

Die **Realisierung der Impulsprojekte** mit öffentlich sichtbaren Aufwertungsmaßnahmen ist ein Trittschritt auf diesem Weg. Die intensive Kommunikation der positiven Entwicklungen und guten Beispiele baulicher Sanierungen in der Innenstadt stellt einen weiteren dar. Darüber hinaus ist es wichtig, öffentlich wirksam darzustellen, dass eine Neuausrichtung der mittleren Bismarckstraße bereits im Gange ist. Aus diesem Grund ist es besonders wichtig, das **neue Leitkonzept** – die Vision der mittleren Bismarckstraße – weiterzutragen und mit entsprechenden weiterführenden Maßnahmen zu verdeutlichen, dass die Stadt hinter dieser Idee steht.

Das verhaltene Feedback der Eigentümer zeigt, dass der Weg zu dieser Vision noch ein sehr langer sein wird. Es hat sich herausgestellt, dass der Schlüssel zur Eigentümeraktivierung die intensive **Zusammenarbeit von verschiedenen Akteuren** ist. Die größten Erfolge konnten bisher über **persönliche Kontakte**, Empfehlungen und Informationsaustausch innerhalb der Projektgruppe erreicht werden. Diese Strukturen des intensiven Austauschs innerhalb von Verwaltung und mit den städtischen Gesellschaften sollten unbedingt auch nach der Projektlaufzeit beibehalten und gepflegt werden.

Trotzdem ist die **Kommunikation mit investitionswilligen Eigentümern** eine Herausforderung. Sie haben ihre eigenen Interessen, eigene Vorstellungen und sehen ihr Objekt als Investment. Die Vorstellungen der Eigentümer können daher mit den Grundsätzen der Stadtentwicklung und -planung kollidieren. Zwar gibt es Möglichkeiten der Steuerung in diesem Bereich, wie zum Beispiel durch die Festlegung eines Sanierungsgebiets oder die Aufstellung eines Bebauungsplans, jedoch reichen diese allein nicht aus. Das effektivste Instrument der Stadt ist in diesem Fall, über die Abschreibungsmöglichkeiten der städtebaulichen Sanierung Anreize zu schaffen, die aber auch an Bedingungen gekoppelt sind. Hier ist eine Kooperation mit investitionsbereiten Eigentümern essentiell. Mit Hilfe des Leit- bzw. Nutzungskonzeptes können die Eigentümer für den Funktionswandel in der Bismarckstraße sensibilisiert werden.

Die größten **Erfolge in der Eigentümeraktivierung** ließen sich über die persönliche **Kontaktaufnahme** erzielen. Ein wichtiges Ziel ist es deshalb, auch über die Projektlaufzeit hinaus persönlich mit den Eigentümern und potenziellen Investoren sowie Nutzern im Gespräch zu bleiben. Dabei sollten auch insbesondere bei einem Eigentümerwechsel die neuen Eigentümer aktiv bei ihrem Vorhaben unterstützt und begleitet werden, da hier die größte Chance auf eine Entwicklung in beiderseitigem Interesse besteht.

Anhand der konzeptionellen Entwicklung der **Modellimmobilien** konnten einige wichtige Erkenntnisse für die Realisierung des Leitkonzeptes bzw. Nutzungskonzeptes gewonnen werden. Die wichtigste Erkenntnis ist, dass die Umsetzung der Vision in der aktuellen Situation nur in Teilschritten ablaufen kann. Der zentrale Ansatz dafür ist die bauliche Vorbereitung auf eine grundlegende Nutzungsflexibilisierung, wie in den Umnutzungskonzepten vorgeschlagen. Darunter fallen die Umgestaltung der Erdgeschosszone auch unter Berücksichtigung der Gestaltung der rückwärtigen Bereiche. Im Rahmen der Vorentwurfsleistungen wurden für diese Aspekte bereits Lösungen gefunden.

Somit sollte auch das Thema „**Baukultur der Nachkriegszeit**“ im Sinne eines positiven Imagerägers für die Bismarckstraße herausgehoben und kommuniziert werden. Weitere Aspekte, wie bspw. ein Fassadenbeleuchtungskonzept und damit die Inszenierung dieser stadt- und Bauepochen prägenden Architekturgeschichte könnten einen derartigen Imagebaustein verstärken und ergänzen. Konzepte in Form von Fassadenhandbuch und Lichtmasterplan liegen bereits vor, brachten aber bisher nicht die gewünschten Erfolge. Diese Konzepte haben keine rechtliche Bindung für Eigentümer und Investoren, lediglich die für das Plangebiet geltende Werbeanlagensatzung hat rechtliche Bindungswirkung.

Neben Planungskonzepten und Beratungsleistungen muss der Kommune frühzeitig ein **Steuerungsinstrumentarium** zur Verfügung stehen, das einerseits aus finanziellen Anreizen (Förderprogramme) und andererseits aus einem rechtsverbindlichen Handlungs- und Nutzungsrahmen (Baurechtsatzungen) besteht. Alleine auf dem Prinzip der Freiwilligkeit ist eine Neuordnung von Innenstadtstrukturen nicht möglich. Insbesondere das Einwirken in Sachwerte und ausgeübte Nutzungen erfordert ein auf Förderprogrammen basiertes Entschädigungsinstrumentarium, um bei Neuordnungen in Sinne von Nachhaltigkeit Wirkung zu entfalten.

Abschließend lässt sich sagen, dass in der Projektlaufzeit einige wichtige Trittsteine für einen nachhaltigen Funktionswandel in der mittleren Bismarckstraße gelegt wurden. Im Rahmen des Projektes wurde zusammen mit der Projektgruppe ein Leitbild und eine Vision für das Quartier entwickelt, der Diskussionsprozess um dieses Leitbild und die Aktivierung neuer Zielgruppen angestoßen und der Grundstein für ein Eigentümersnetzwerk gelegt. Anhand von zwei konkreten Modellimmobilien wurden Voraussetzungen für Wohnen im Erdgeschoss geprüft und Lösungen für bauliche Hindernisse entwickelt. Das Projekt hatte einen nachhaltigen positiven Einfluss auf die Entwicklung mindestens einer Immobilie, für die bereits zwei Bauanfragen gestellt wurde und die sich aktuell im Umbau befindet. Es wurden sowohl Potenziale als auch Bedarfe erkannt und in Form konkreter Handlungsempfehlungen aufgestellt.

Allerdings wurde in dem Projekt auch deutlich, dass eine Laufzeit von zwei Jahren zu kurz bemessen war, um einen nachhaltigen Effekt auf den Funktionswandel in der mittleren Bismarckstraße zu haben. Die angestoßenen Prozesse (z. B. die Sensibilisierung der Eigentümer und Bevölkerung für ein neues Leitkonzept und neue Wohnformen, Diskussionsprozess „Neues Leben in der Ludwigshafener Innenstadt“, Kooperation Kultur+Wirtschaft, Erkenntnisprozesse in Politik und Verwaltung...) müssen weitergeführt werden, um langfristige Veränderungen erzielen zu können. Da Veränderungen des Standortimages nur langfristig erzielt werden können, wäre ein Prozess mit einer Laufzeit von bis zu fünf, mindestens aber drei Jahren empfehlenswert.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: räumliche Einordnung der Bismarckstraße	1
Abbildung 2: Überblick Projektablauf	6
Abbildung 3: Flyer.....	9
Abbildung 4: Datenbanktechnologie.....	11
Abbildung 5: statistische Auswertung: Gesamtfläche Bismarckstraße	12
Abbildung 6: Nutzungen der EG-Zonen in der Bismarckstraße	12
Abbildung 7: statistische Auswertung: EG-Zone Bismarckstraße gesamt.....	13
Abbildung 8: Nutzungen Bismarckstraße – Ansicht Nord	14
Abbildung 9: statistische Auswertung EG-Zone aller Immobilien nördliche Bismarckstraße.....	14
Abbildung 10: statistische Auswertung 1.-2. OG aller Immobilien nördliche Bismarckstraße	14
Abbildung 11: statistische Auswertung 3.-8. OG aller Immobilien nördliche Bismarckstraße	15
Abbildung 12: Nutzungen Bismarckstraße – Ansicht Mitte	15
Abbildung 13: statistische Auswertung EG-Zone aller Immobilien - mittlere Bismarckstraße	16
Abbildung 14: statistische Auswertung 1.-2. OG aller Immobilien - mittlere Bismarckstraße	16
Abbildung 15: statistische Auswertung 3.-8. OG aller Immobilien - mittlere Bismarckstraße	16
Abbildung 16: Nutzungen Bismarckstraße – Ansicht Süd.....	17
Abbildung 17: statistische Auswertung EG-Zone aller Immobilien südliche Bismarckstraße	17
Abbildung 18: statistische Auswertung 1.-2. OG aller Immobilien südliche Bismarckstraße	18
Abbildung 19: statistische Auswertung 3.-8. OG aller Immobilien südliche Bismarckstraße	18
Abbildung 20: horizontale Nutzungscluster – gesamte Bismarckstraße.....	18
Abbildung 21: vertikale Nutzungscluster - mittlere Bismarckstraße	19
Abbildung 22: mittlere Bismarckstraße – Gebäudegestalt	21
Abbildung 23: Beispiele für gute Baugestaltung & Baugestaltung mit Mängeln im Detail	22
Abbildung 24: Beispiele für Baugestaltung mit grundlegenden Mängeln im Gesamterscheinungsbild & insgesamt störende Baugestaltung	22
Abbildung 25: mittlere Bismarckstraße – Gebäudesubstanz	23
Abbildung 26: Beispiele für gute äußere Bausubstanz & sehr gute äußere Bausubstanz	24
Abbildung 27: Beispiele für äußere Bausubstanz mit Mängeln im Detail & Äußere Bausubstanz mit grundlegenden Mängeln.....	24
Abbildung 28: Leitkonzept	27
Abbildung 29: Phase 1 – gebäudebezogene Einzelmaßnahmen	28
Abbildung 30: Phase 2 - Räumliche Umstrukturierungen	29
Abbildung 31: Phase 2 – räumliche Umstrukturierungen	30
Abbildung 32: Typisierung	39
Abbildung 33: Eigentümerkategorien	40
Abbildung 34: Eigentümeraktivierungsstrategie	41
Abbildung 35: Eigentümeraktivierung & Fokusimmobilien	42
Abbildung 36: aktivierbare Eigentümer	44
Abbildung 37: Behaltsperspektive	44

Abbildung 38: Investitions-Kooperations-Balance.....	44
Abbildung 39: Eigentümerkategorie	45
Abbildung 40: Handlungsstrategie	45
Abbildung 41: Veranstaltung "Leben im Laden" - Künstlerwohnung	47
Abbildung 42: Veranstaltung "Leben im Laden" - 3D-Rendering experimentelle Wohngemeinschaft .	47
Abbildung 43: Lageplan – Modellimmobilie 1.....	49
Abbildung 44: Bestandssituation – Modellimmobilie 1	50
Abbildung 45: Fassadengestaltung	51
Abbildung 46: Grundrissentwurf 2a).....	54
Abbildung 47: Grundrissentwurf 3a).....	54
Abbildung 48: Lageplan – Modellimmobilie 2.....	57
Abbildung 49: Systemgrundriss und Ansicht (Google Maps) – Modellimmobilie 2.....	57
Abbildung 50: Bestandssituation – Modellimmobilie 2	59
Abbildung 51: Systemskizzen	60
Abbildung 52: Grundrisskonzepte	61
Abbildung 53: Grundrisskonzept "experimentelles Wohnen"	62
Abbildung 54: Ansicht Schaufenster – Modellimmobilie 2	63
Abbildung 55: Visualisierung "experimentelles Wohnen" Modellimmobilie 2.....	63
Abbildung 56: zielgerichteter öffentlicher Diskurs zum Thema „Kultur und Studentisches Leben in der Innenstadt.....	66
Abbildung 57: Stufenkonzept Zielgruppenaktivierung Kultur & Studentisches Leben	66
Abbildung 58: Veranstaltung: Fachsymposium "Neues Leben in der Ludwigshafener Innenstadt"	67

Verweise

Bereich Stadtentwicklung, Ludwigshafen. 2017. *Geplantes ExWoSt-Modellvorhaben in Ludwigshafen/Rhein: Angebotsanfrage.* 2017.

Kleemann, Michael und Schultz, Susanne. 2016. *Praxisleitfaden - Integriertes Standortmanagement Innenstadt Rheinland-Pfalz.* Kaiserslautern : s.n., 2016.

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main Dezernat Planung und Wirtschaft Stadtplanungsamt, Stadt Frankfurt am Main. 2007. *Chancen zur Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main.* Frankfurt am Main : s.n., 2007.

Stadt Offenbach am Main. o.J. *Experiment WohnBüro – Zwischennutzung als strategisches Instrument zur Innenentwicklung.* Offenbach, o. J.

Anhang

Anlagen

- Anlage 01: Innovative Wohnformen und dem Wohnen dienende Dienstleistungen
- Anlage 02: Objektfolien mittlere Bismarckstraße
- Anlage 03: Flyer
- Anlage 04: Anforderungen verschiedener Bevölkerungsgruppen an Wohnraum in der innerstädtischen Erdgeschosslage (Tabelle)

**Nachnutzung von Geschäftsimmobilien in der
Innenstadt Ludwigshafen
- Bereich mittlere Bismarckstraße zwischen
Bahnhof- und Kaiser-Wilhelm-Straße -**

ExWoSt-Modellvorhaben

Anlagen zum Projektbericht



RheinlandPfalz

MINISTERIUM DER FINANZEN

Gefördert aus dem Landesprogramm
"Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
(ExWoSt)" des Ministeriums der Finanzen
Rheinland-Pfalz

stadtimpuls
kommunal- und projektentwicklung

Anlage 01:

Innovative Wohnformen und dem Wohnen dienende
Dienstleistungen

Inhalt

.....	1
1. EXPERIMENTELLE WOHNFORMEN – BEISPIELE	3
1.1 ALLGEMEINE ZIELGRUPPEN	3
1.2 GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE (CO-HOUSING)	3
1.2.1 Cluster-Wohnungen.....	3
1.2.2 Großwohnungen.....	3
1.2.3 Gruppenwohnungen	4
1.2.4 Satellitenwohnungen	4
1.2.5 Großhaushalt, Siedler oder Nomaden im Wohnungs-Cluster (Projekt der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich).....	5
1.2.6 Wohnjoker (Projekt der „Genossenschaft Kalkbreite“ in Zürich)	5
1.2.7 Wohnen und Arbeiten	5
2. DEM WOHNEN DIENENDE DIENSTLEISTUNGEN	6
2.1 GRUPPEN WOHNUNGSNAHER DIENSTLEISTUNGEN	6
2.2 WOHNBEGLEITENDE DIENSTLEISTUNGEN EINES WOHNUNGSUNTERNEHMENS (NUTZENMOLEKULARMODELL)	6
2.3 HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN / WOHNEN MIT SERVICE	7
2.3.1 Leistungsangebot	7
2.4 DIENSTLEISTUNGEN RUND UM DAS WOHNEN	7
2.4.1 Handlungsfelder wohnbegleitende Dienstleistungen	7

1. Experimentelle Wohnformen – Beispiele

1.1 Allgemeine Zielgruppen

Zielgruppen für diese Wohnformen sind: Personen mit kleinem Budget; Personen, die am Ort ihres Arbeitsplatzes auf eine zweite Wohnung angewiesen sind; Personen, die mit Kindern getrennt bzw. alleinerziehend leben; Personen, die spätestens im Alter und bei nachlassender Mobilität damit rechnen, in der eigenen Wohnung isoliert zu sein.

1.2 Gemeinschaftliche Wohnprojekte (Co-Housing)

- Breites Spektrum von Gruppenwohnmodellen mit sozialer, solidarischer Komponente
- In Praxis erhebliche Unterschiede zwischen einzelnen Wohnprojekten
- Bandbreite zwischen Rückzug in vier Wände der eigenen abgeschlossenen Wohnung und gemeinschaftlichen Aktivitäten auf Gemeinschaftsflächen
- Bewohner leben nicht allein, bewahren sich aber ihre individuelle Selbständigkeit

1.2.1 Cluster-Wohnungen

- Prinzip: kombiniert Elemente eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts mit denen einer Wohngemeinschaft
- Innerhalb einer großen abgeschlossenen Wohnung (z.B. 320m²) gruppieren sich separate Wohneinheiten (z.B. 30-50m²) rund um gemeinsam genutzten Wohnraum, große Küche und Bad (z.B. insgesamt 130m²)
- Anders als in einer klassischen Wohngemeinschaft verfügt jede der Kleinwohnungen über eigenes kleines Bad und Kochgelegenheit
- Im Gegensatz zum gemeinschaftlichen Wohnprojekt sind private Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen stärker miteinander verzahnt.
- Geht auch als Clusterwohnhaus (i.d.R. dann jeweils größere Raumeinheiten)
- Gestaltung lässt Maximum an gemeinschaftlichem Leben zu und ermöglicht zugleich Rückzug in die eigene komplette Wohnung

1.2.2 Großwohnungen

- Zielgruppen: Einzelne, Paare, Familien
- Im Prinzip wie Clusterwohnungen, jedoch größer und damit oft noch flexibler gestaltbar
- Mehrere Wohneinheiten und gemeinsam genutzte Flächen bilden große abgeschlossene Wohnung (z.B. 800m²)
- Die meisten der individuellen Wohnungen verfügen über zwei Zimmer und sind jeweils mit einem Duschbad und einer Küchenzeile ausgestattet
- Für Einzelne, Paare oder Familien konzipiert
- Wohnkonzepte der Großwohnungen (z.B. im Spreefeld Berlin) sehen unterschiedliche Lösungen für den Grad der Abgeschlossenheit der individuellen Wohneinheiten vor: stärker angelehnt an eine herkömmliche Wohngemeinschaft oder mit mehr Betonung der Privatheit der einzelnen Appartements und schließlich mit einer „vermittelnden Position“
- Durch anteilige Finanzierung werden Wohnraumqualitäten geschaffen, die allein oft nicht zu finanzieren wären, denn die Finanzierung der Gemeinschaftsflächen wird -wie bei einer WG- von mehreren „Schultern getragen“

1.2.3 Gruppenwohnungen

- Zielgruppe: ältere Menschen mit Betreuungs- oder Pflegebedarf
- Prinzip: häufig praktiziertes Wohnmodell, welches Gestaltungselemente des Cluster-Wohnens und Dienstleistungen des betreuten Wohnens kombiniert
- Grundrisse der Gruppenwohnungen entsprechen Typus der Cluster-Wohnungen
- Von dem betreuten Wohnen in Seniorenappartements unterscheiden sich Gruppenwohnungen durch das gemeinschaftliche Wohnkonzept mit von allen genutzten Einrichtungen (z.B. Wohn- und Essbereich, größere Küche, Wannen- bzw. Pflegebad)
- Bsp. Ludwigshafen: Im sanierten 70er-Jahre Wohnhochhaus „Noah“ in Ludwigshafen bilden zwölf Kleinwohnungen mit unterschiedlichem Zuschnitt und Flächenangebot in Kombination mit Gemeinschaftsräumen und -küche eine „Stockwerksgemeinschaft“ auf zwei Etagen für ältere Bewohner mit Unterstützungsbedarf; externer ambulanter Anbieter ist für Pflege und Betreuung zuständig

1.2.4 Satellitenwohnungen

- Wie Cluster-Wohnen lässt dieser Wohnungstypus ein intensiveres Zusammenleben zu, ohne dass Bewohner auf die Möglichkeit zum Rückzug in abgeschlossene Wohnung verzichten müssen
- In Grundrissgestaltung zeigt sich Unterschied zu Cluster-Wohnungen: Satelliten vergleichbar verteilen sich Zwei- bzw. Einzimmerwohnungen mit Bad und Kochnische auf einer Etage; die stark gegliederten Gemeinschaftsflächen bilden Wege und Plätze und umschließen einzelne Wohneinheiten oder Zweiergruppen von Kleinwohnungen; zum Gemeinschaftsbereich gehören gemeinsam genutzte Koch- und Essbereiche, zusätzliche Bäder wie auch Nebenräume



Abbildung 1 Grundriss Satellitenwohnung Quelle: <https://www.wbs.admin.ch/de/anwendung/glossar/cluster-und-satellitenwohnungen>

1.2.5 Großhaushalt, Siedler oder Nomaden im Wohnungs-Cluster (Projekt der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich)

- Neben anderen Wohnformen sind drei Wohnungs-Cluster vorgesehen, von denen jedes 9 bis 12 Kleinwohnungen mit einer Fläche von 27 bis 50 m² beherbergen soll
- Besonderheit: Zukünftige Bewohner können „ihr“ Cluster aus drei Varianten auswählen, die sich durch mehr oder weniger Privatheit unterscheiden:
 - Der Großhaushalt für etwa 50 Bewohner besteht aus individuellen und kompletten Wohnungen verschiedener Größe (darunter auch Cluster-Kleinwohnungen) und einem gemeinsamen Aufenthalts- und Essraum, der allen offensteht; Bewohner führen einen gemeinsamen Haushalt, wobei, anders als in Wohngemeinschaft oder Cluster-Wohnung, keine Küche zur gemeinsamen Nutzung vorhanden ist; eine angestellte Köchin bereitet in professioneller Küche an Wochentagen ein Abendessen für die Mitglieder des Großhaushalts sowie weitere Bewohner und Gäste zu, das im gemeinsamen Essraum eingenommen wird (Teilnahme ist jedem freigestellt)
 - In Cluster-Wohnung „Siedler“ fungiert Gemeinschaftsfläche als private Ergänzung der abgeschlossenen Wohnung und bleibt im Wesentlichen Cluster-Nachbarn vorbehalten
 - Bei den „Nomaden“ ist Anspruch an die Gemeinschaftlichkeit innerhalb der Cluster-Wohnung weniger hoch, ihr Gemeinschaftsraum steht auch allen sonstigen Bewohnern des Genossenschaftsprojekts offen

1.2.6 Wohnjoker (Projekt der „Genossenschaft Kalkbreite“ in Zürich)

- Zielgruppe: Wohnungstyp eignet sich zum Beispiel für Jugendliche, die selbständiger wohnen wollen oder für betagtere Eltern, die in der Nähe ihrer Kinder leben möchten
- Separat gelegene und erschlossene Zimmer mit Nasszelle dienen dazu, das Raumprogramm einzelner Wohnungen bei Bedarf zu flexibilisieren
- Infrastruktur der „Stammwohnung“ wird zusätzlich genutzt
- Bewohner oder auch Externe, falls innerhalb der Genossenschaft kein Bedarf besteht, mieten die Wohnjoker befristet in einem zeitlichen Rahmen von sechs Monaten bis zu mehreren Jahren

1.2.7 Wohnen und Arbeiten

- Spannweite reicht von Wohnprojekten mit zusätzlichem Raumangebot für Dienstleistung oder Gewerbe, teils auch mit Arbeitsplätzen für „Externe“, die außerhalb des Wohnprojekts leben, bis hin zu Lebens- und Arbeitsprojekten, in denen nicht nur gemeinschaftlich gewohnt, sondern auch gemeinschaftlich gearbeitet wird; weitere Variante sind „Coworking Spaces“ mit einzeln vermietbaren Arbeitsplätzen auf gemeinsamer Bürofläche
- Praxisbeispiel „Offenbacher Wohnbüro“ im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“: Anstelle eines kostenintensiven Umbaus wird im Rahmen einer Zwischennutzung erprobt, ob sich ein Bürohaus aus den 60er-Jahren nach jahrelangem Leerstand für neue, auch gemeinschaftliche Wohnformen mit einer Verzahnung von Wohnen, Arbeiten und Veranstalten eignet; Interimbewohner testen die Möglichkeiten, mit minimalen Umbauten Raum für Wohnen und Arbeiten in einem Bürohaus zu gestalten¹²

¹ Quelle: HP der Schader-Stiftung; aufgerufen am 04.07.2017; online unter: <https://www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/gemeinschaftliches-wohnen/artikel/architektur-fuer-wohnprojekte-impulse-fuer-innovative-wohntypologien/>

² Quelle: Der Bundesrat. Das Portal der Schweizer Regierung; aufgerufen am 04.07.2017; online unter: <https://www.wbs.admin.ch/de/anwendung/glossar/cluster-und-satellitenwohnungen>

2. Dem Wohnen dienende Dienstleistungen

2.1 Gruppen wohnungsnaher Dienstleistungen

- Finanz- und Schuldnerberatung
- Gebäudereinigung
- Hauswirtschaftliche Dienste
- Beratung und Vermittlung von sozialen Diensten und Hilfen
- Fahr- und Transportdienste
- Technische Notruf-, Überwachungs- und Sicherheitsdienste
- Kommunikations- und Freizeitangebote
- Sozialpädagogische Dienste³

2.2 Wohnbegleitende Dienstleistungen eines Wohnungsunternehmens (Nutzenmolekularmodell)

Eine Visualisierung relevanter Nutzenerwartungen und eine Zuordnung von konkreten Serviceideen kann mit Hilfe eines sog. Nutzenmolekularmodells erfolgen, sodass auch mögliche Verbundwirkungen zwischen verschiedenen Serviceleistungen darstellbar werden.⁴

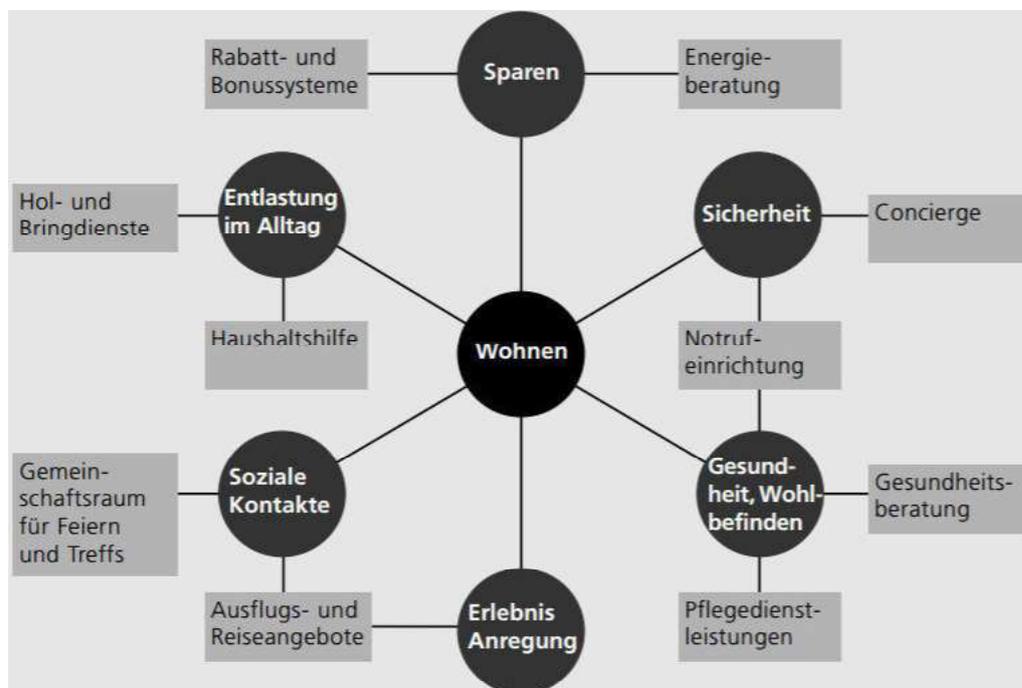


Abbildung 2 Serviceleistungen Quelle: <https://www.izt.de/pdfs/sewowi/leitfaden-service-engineering-10-03-2004.pdf>

³ (Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) gGmbH (2002): Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft: professionelle Entwicklung neuer Serviceangebote, S. 7. Online unter: https://www.ioew.de/uploads/tx_ukioewdb/Workshopdoku_Dienstleistungen-Wohnungswirtschaft.pdf)

⁴ (GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. (2004): Leitfaden. Innovative Dienstleistungen "rund um das Wohnen" professionell entwickeln. Service Engineering in der Wohnungswirtschaft, S. 23. Online unter: <https://www.izt.de/pdfs/sewowi/leitfaden-service-engineering-10-03-2004.pdf>)

2.3 Haushaltsnahe Dienstleistungen / Wohnen mit Service

2.3.1 Leistungsangebot

- Alltagshilfe: Einkaufshilfe, Behördengänge begleiten, Arztbesuche begleiten, Essen zubereiten, gemeinsames Essen
- Freizeitgestaltung: Spielen, Begleitung beim Spazieren gehen, ins Theater, Kino begleiten
- Hilfe im Haushalt (hauswirtschaftliche Leistungen auf Stundenbasis)
- Wohnungsservice in Zeiten längerer Abwesenheit
- Hausmeisterdienst und kleine Reparaturen in der Wohnung
- Soziale Betreuung und Beratung: Ansprechpartner im Quartiersbüro für die Vermittlung von Hilfs- und Dienstleistungen (Fragen der tägl. Lebensführung, Vermittlung sozialer und haushaltsnaher Dienste sowie Pflegeleistungen, Informationen zu lokalen Angeboten - Kultur und Dienstleistungen)
- Besuche durch den Sozialraummoderator oder durch Alltagsbegleiter
- Organisation & Durchführung von speziellen Gruppenreisen und Veranstaltungen (Museums- und Ausstellungsbesuche, Städtereisen, Kulturevents)
- Beratung und Hilfe bei Behördengängen und Leistungsbeantragungen
- Professionelles Krisenmanagement in besonderen Lebenslagen (Krankheiten und Klinikaufenthalte, familiäre Krisensituationen)
- Aktive Hilfe im Krankheitsfall (Bereitstellung von Mahlzeiten, Hilfestellung bei Einkauf und Medikamentenbeschaffung, Unterstützung beim Wäschewaschen, Hilfestellung bei der körperlichen Pflege)⁵

2.4 Dienstleistungen rund um das Wohnen

Im Rahmen der Immobilien Berlin 2004 wurde von M. Neitzel (InWIS Forschung & Beratung GmbH) eine Studie veröffentlicht. Im Zuge der Studie wurden Haushalte dahingehend befragt, welche Dienstleistungen von ihnen nachgefragt werden. Die fünf am häufigsten nachgefragten Dienstleistungen waren:

- Partyservice
- Handwerkerdienste in der Wohnung
- Musik-, Sprachunterricht etc.
- Pflegedienste
- Fenster putzen

2.4.1 Handlungsfelder wohnbegleitende Dienstleistungen

- Freizeitdienstleistungen zur Erholung bzw. dem Vergnügen, z.B. Frisör, Saune, Fitnessraum
- Hauswirtschaftliche Dienstleistungen, z.B. Wäscheservice, Schneiderarbeiten, Reinigung, Einkaufsservice, Reinigung
- Handwerkliche Dienstleistungen, z.B. Malerarbeiten, Umzugsmanagement, Verleih von Geräten

⁵ (Konzepte für Bildung und Soziales GmbH (2017): HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN / WOHNEN MIT SERVICE. Online unter: <http://www.innovative-quartierskonzepte.de/startseite/leben-im-quartier/haushaltsnahe-dienstleistungen-wohnen-mit-service/>)

- Soziale Dienstleistungen (sehr breit gefächert), z.B. Betreuung, Pflege, praktische Unterstützung von Kindern/Jugendlichen/Senioren, Krankenpflegeservice, medizinische Fußpflege
- Mobilität, z.B. Stellplatzangebote, Car-Sharing, Mietwagen, Botendienste
- Sicherheitsdienstleistungen, z.B. Wohnungsbetreuung bei Abwesenheit, 24Std.-Notruf, Videoüberwachung, Wachdienste
- Informations- und Kommunikationsdienstleistungen zur Unterstützung der Wissensbeschaffung, z.B. Versicherungsservice, Multimediaangebote, Mieterzeitung, Internetpool, Gemeinschaftsräume, Mieterfeste⁶

⁶ (Nölle, Marie; Topheide, Silvia (2004): Dienstleistungen rund um das Wohnen, Münster, S. 17f. Online unter: https://www.fh-muenster.de/oecotrophologie-facilitymanagement/downloads/alumni/projektarbeit_dienstleistungen.pdf)

Anlage 02:

Objektfolien mittlere Bismarckstraße (Beispielhaft)

Amtsstrasse

1

Bau- und Nutzungsmerkmale

Gesamtbewertung

Gebäudegestalt:

+ = Gute Baugestaltung

Gebäudesubstanz:

+ = Gute aeuessere Bausubstanz

bauliche Hauptkonfliktpotenziale:

bauliche Haupthandlungsbedarfe:

Teilumgestaltung EG-Zone



Allgemeinmerkmale, Nutzung, Immobilienmarkt

Immobilienkategorie	Wohn- und Geschaeftsimmobilie	Betriebstypen-systematik (EH)	FG Fachgeschaeft
Unternehmensform	USB Unternehmergefuehrt, selbststaendiger Betrieb	Leerstand seit	
Nutzung EG konkret	Robert-Koch-Apotheke	Nutzung 1. OG konkret	Wohnen
Nutzfläche / VKF EG		Nutzflaeche / VKF 1. OG	
Nutzungs EG gem. Systematik	5.1 pharmazeutische Artikel	Nutzung 1. OG gem. Systematik	W Wohnen
Nutzungscluster EG	EH Einzelhandel	Nutzungscluster 1. OG	W Wohnen
Nutzung 2. OG konkret	Wohnen	Nutzungscluster 2. OG	W Wohnen
Nutzung 3. OG konkret	Wohnen	Nutzungscluster 3. OG	W Wohnen
Nutzung 4. OG konkret	Wohnen	Nutzungscluster 4. OG	W Wohnen
Nutzung 5. OG konkret	Wohnen	Nutzungscluster 5. OG	W Wohnen
Nutzung 6. OG konkret	Wohnen	Nutzungscluster 6. OG	
Verkaufspreis / Vermietungspreis		Nutzungspotenziale	
Parkraum	P2 Oeffentlicher Strassenraum, bewirtschaftet		
Anmerkungen:	Gebäude ist nicht direkt anfahrbar		

Städtebauliche Wirkung, Denkmalschutz

im Ensemble wirkend	nein	in Sichtachse wirkend	nein
platzbildende Wirkung	ja	Denkmalschutz	
Stadtbildwirkung	neutral		
Anmerkungen:			
Foto: Wirkung/Denkmalsch.			

Eingangssituation Handel

Zugänglichkeit	gut	Gestaltung	gut
Barrierefreiheit	schlecht	Außen- / innenbezüge	gut
Sichtbarkeit	mittel	Sauberkeit	gut
Gesamtbewertung	gut	Handlungsbedarfe	
Foto: Eingangssituation			

https://www.stadtimpuls.com/home/Stadtimpuls/ErwSt_LU/Modul%20Immobilienmonitoring/Bilder/ErwSt_Bilder_Lu/Bilder_mittlere-Bismarckstra%C3%9F_eingerade-Zahl%207%20Preview-N%20AMT%20STRASC3%9FEN1.1EG.JPG

Bahnhofstrasse

17

Bau- und Nutzungsmerkmale

Gesamtbewertung

Gebäudegestalt:

~ = Baugestaltung mit Mängeln im Detail

Gebäudesubstanz:

++ = Sehr gute äussere Bausubstanz

bauliche Hauptkonfliktpotenziale:

bauliche Haupthandlungsbedarfe:

kein Handlungsbedarf



Allgemeinmerkmale, Nutzung, Immobilienmarkt

Immobilienkategorie	Wohn- und Geschäftsimmobilie	Betriebstypen-systematik (EH)	
Unternehmensform	UFB Unselbstständiger Filialbetrieb	Leerstand seit	
Nutzung EG konkret	TARGO BANK	Nutzung 1. OG konkret	TARGO BANK
Nutzfläche / VKF EG		Nutzfläche / VKF 1. OG	
Nutzungs EG gem. Systematik	D1 Banken	Nutzung 1. OG gem. Systematik	D1 Banken
Nutzungscluster EG	D Dienstleistungen	Nutzungscluster 1. OG	
Nutzung 2. OG konkret	TARGO BANK	Nutzungscluster 2. OG	D Dienstleistungen
Nutzung 3. OG konkret	TARGO BANK	Nutzungscluster 3. OG	D Dienstleistungen
Nutzung 4. OG konkret	Wohnen	Nutzungscluster 4. OG	W Wohnen
Nutzung 5. OG konkret	Wohnen	Nutzungscluster 5. OG	W Wohnen
Nutzung 6. OG konkret	Wohnen	Nutzungscluster 6. OG	
Verkaufspreis / Vermietungspreis		Nutzungspotenziale	
Parkraum	P2 Öffentlicher Strassenraum, bewirtschaftet		
Anmerkungen:			

Städtebauliche Wirkung, Denkmalschutz

im Ensemble wirkend	nein	in Sichtachse wirkend	ja
platzbildende Wirkung	nein	Denkmalschutz	
Stadtbildwirkung			
Anmerkungen:			
Foto: Wirkung/Denkmalsch.			

Eingangssituation Handel

Zugänglichkeit	gut	Gestaltung	mittel
Barrierefreiheit	gut	Außen- / innenbezüge	schlecht
Sichtbarkeit	schlecht	Sauberkeit	gut
Gesamtbewertung	mittel	Handlungsbedarfe	
Foto: Eingangssituation			

https://www.tropbox.com/home/Stadtimpuls/ErwSt_LU/Modul%20Immobilienmonitoring/Bilder/ErwSt_Bilder_LU/Bilder_mittlere-Bismarckstra%C3%9F_e_gerade-Za%20fen?preview=Nu98BAHNHOFSTRAC%20FEN%17_EG.jpg

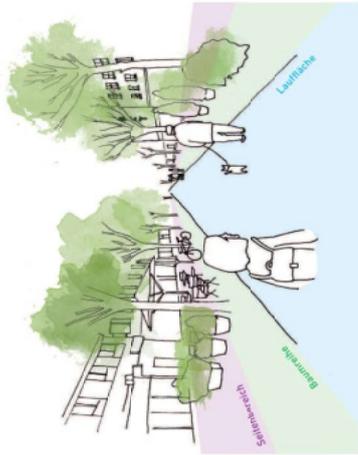
Anlage 03:

Flyer – Ludwigshafen lohnt sich

Strassenraumgestaltung

Vision

Die Seitenbereiche (hierzeit als Lauffläche genutzt) sollen künftig Gestaltungsoptionen eröffnen, zum Beispiel für Besuhlung, Warenpräsentation oder als Zugangsbereich.



Weiterführende Informationen zum Thema Stadtbumbau finden Sie unter www.ludwigshafen.de

Fördermöglichkeiten und Ansprechpartner

Finanzierungsmöglichkeiten

Für besonders innovative und beispielgebende Projektideen vergibt die Stadt Fördergelder. Bis zu 90 Prozent der anfallenden Planungskosten für Umbaumaßnahmen sind innerhalb des geförder-ten Projekts bis Ende 2018 erstattungsfähig. Was genau gefördert wird, erörtert das Büro stadtimпульs.

Über Fördermöglichkeiten im Rahmen des Stadtbumbaus vergibt die Stadt Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten informiert Sie die Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft mbH (W.E.G.) gerne. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.

Vereinbaren Sie ein kostenloses Gespräch mit unseren Experten. Wir beraten Sie gern!

Kontakt
Stadtplanung
 Jürgen Trjahn
 0621 304-3300
j.trjahn@stadtludwigshafen.de

Baurecht
 Was
 siehe publ.rhein-landludwigshafen.de
 0621 504-2043

W.E.G.
Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft mbH
 Michael Lung
 0621 304-2782

LURKOM
Ludwigshafener Kongress- und Marketing-Gesellschaft
 Verena
 luers@lurkom.com
 0621 69995-15

stadtimпульs
Kommunal- und Projektentwicklung
 Johann Wilhelm
 j.wilhelm@stadtimпульs.com
 0621-7830653

Imressum

Herausgeberin Stadt Ludwigshafen, Stadtentwicklung
 Design **merkwürdig GmbH** | Auflage **500 Stk.** | Jahr **2018**

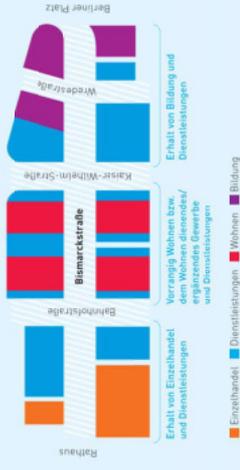
Ludwigshafen lohnt sich!

Neben der Lage in der Metropolregion, der sehr guten Infrastruktur und der guten ÖPNV-Anbindung bietet Ludwigshafen auch ein umfassendes Angebot für junge Familien und Studierende. Die Ludwigshafener Innenstadt verändert sich und hat die Chance, einem echten Strukturwandel zu erleben. Sehen Sie selbst, was sich in den vergangenen Jahren verändert hat!
 Wir unterstützen dabei die Umstrukturierung und Anpassung Ihrer Immobilie in der mittleren Bismarckstraße. Ergreifen Sie die Initiative und sprechen Sie uns an. Wir beraten Sie gern zu den Entwicklungsoptionen und Fördermöglichkeiten.

Leitkonzept Bismarckstraße

Das Leitkonzept der Bismarckstraße stellt eine langfristige Idee dar, dem strukturellen Wandel durch neue Nutzungen aktiv zu gestalten.

In der nördlichen und südlichen Bismarckstraße sollen die Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Bildungsstrukturen erhalten und weiter gestärkt werden. In der mittleren Bismarckstraße kann auch ein neues Gewerbe- und Dienstleistungszentrum etabliert werden. Die Kopfgänge der mittleren Bismarckstraße und die Passagengebäude zu den Blockmenhöfen sollen allerdings weiterhin durch eine publikumswirksame Nutzung prägend bleiben und mit Dienstleistungs- und Bildungsstrukturen erhalten werden. Die Umsetzung dieses Konzepts führt zu einer deutlichen Aufwertung der Bismarckstraße und wird Strahlkraft auf die gesamte Innenstadt entfalten. Viele bereits umgesetzte Projekte, aber auch aktuell anstehende bauliche Maßnahmen, flankieren dieses Konzept.



Ludwigshafen Stadt am Rhein



Ludwigshafen lohnt sich!

Gute Beispiele und Ideen für einen Strukturwandel in der Innenstadt – investieren auch Sie in eine positive Zukunft!



Eine Auswahl von vielen Projekten in der City von Ludwigshafen

Bismarckstraße 106

Aufwertung und Sanierung eines 1960 errichteten Gebäudes mit typischer Rasterfassade.

Projekträger: terra bona GmbH*
Projektstatus: realisiert

- private Projekte
- öffentliche Projekte
- prägnante Gebäude
- Haltestelle ÖPNV

* initiiert und begleitet durch die WEG
** gefördert aus EFRE

Bismarckstraße 90-92

Sanierung aufgrund erheblichen Modernisierungsbedarfs.

Projekträger: privat*
Projektstatus: realisiert

Bismarckstraße 63

Umnutzung von Verkaufsflächen in Bürolflächen für die technischen Werke Ludwigshafen (TWL).

Projekträger: Pro Concept AG*
Projektstatus: in Umsetzung (Einkerbung)

Bismarckstraße 70-74

Rückbau und Neubauung. Es entsteht ein Ensemble aus Wohn- und Geschäftsgebäuden mit Kleingewerbe, Flächen für Freiberufler und Dienstleister sowie Mietwohnungen.

Projekträger: GAG
Projektstatus: in Projektierung

Bismarckstraße 54-56

Sanierung und Umbau im Anschluss an eine Leerstandssituation im Jahr 2005 aufgrund der Schließung der Sport-Scheck Filiale.

Projekträger: Lang Wohnungs- und Grundstücksverwaltung KG (WGV)*
Projektstatus: realisiert

Rhein



Wredestraße 16-19

Umbau des ehemaligen Corso-Kinos zum Studentenwohnheim. Steuerlich geförderte Maßnahme zur Stärkung des Wohnens in der Innenstadt.

Projekträger: Bauherrengemeinschaft Matthias Prüfer und Mario Keza*
Projektstatus: realisiert

Ludwigstraße 30

Modernisierung eines kombinierten Wohn- und Geschäftshauses. Nutzungsänderung und Reaktivierung der Ladenfläche.

Projekträger: Demuth GmbH*
Projektstatus: realisiert

Im Zollhof 3

Schickschessiger Holzbau mit 180 Zimmern - v16-3-v16 der Rhein-Galerie.

Projekträger: Vastint Hospitality B.V.*
Projektstatus: realisiert

Im Zollhof 4

Errichtung eines Einkaufszentrums auf dem Gebiet des ehemaligen Haltegarages am Zollhof, um die Innenstadt an den Rhein zu bringen.

Projekträger: ECE Projektmanagement*
Projektstatus: realisiert

Bahnhofstraße 1

Verlauf des Hotels Viktoria im Jahr 2014. Rückbau und Neubau eines Hotels mit 100 Zimmern Kapazität.

Projekträger: B&B Hotels GmbH*
Projektstatus: realisiert

Ludwigsplatz 5-6

Gestalterische Aufwertung und energetische Sanierung Dämmung der Dächer und Dachterragengestaltung.

Projekträger: privat*
Projektstatus: realisiert

Umgestaltung Rathausumfeld

Verbesserung der Aufenthaltsqualität, gestalterische Neuordnung nach dem 2006 durchgeführten „Langjahr“-konzept Innenstadt. Fortsetzung Beleuchtungskonzept.

Projekträger: Stadt Ludwigshafen**
Projektstatus: realisiert

Ludwigsplatz

Umgestaltung des Platzes zu einer sehenswerten innerstädtischen Grünfläche und Schaffung von Fläche und Umgestaltung der Westseite des Platzes am Europa-Hotel 2016/17.

Projekträger: Stadt Ludwigshafen
Projektstatus: realisiert

Umgestaltung Bürgerhof

Gestalterische Aufwertung des Bürgerhofs als besonderer städtebaulicher Eckpunkt mit herausragender Rolle für die Innenstadtentwicklung im Entwicklungskonzept Innenstadt.

Projekträger: Stadt Ludwigshafen
Projektstatus: realisiert

Lichtenberger Ufer

Erhöhung des Angebots an Freizeit und Erholungsflächen und Schaffung von neuen Fuß- und Radwegen in Richtung Innenstadt.

Projekträger: Stadt Ludwigshafen**
Projektstatus: realisiert

Anlage 04:

Anforderungen verschiedener Bevölkerungsgruppen an
Wohnraum in der innerstädtischen Erdgeschosslage (Tabelle)

Bevölkerungsgruppe:	Anforderungen an:	junge Allein-stehende mit geringem Einkommen (z. B. Studierende)	Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf	Selbstständige Gewerbetreibende (Kombination Wohnen und Gewerbe)	Familien mit Kindern	Menschen mit gehobenen Anforderungen an Wohnqualität
Zufahrten, Stellplätze, Parkplätze,		gering (Fahrradabstellflächen)	hoch (Zufahrt, Stellplätze für Transporte)	durchschnittlich-hoch (je nach Gewerbe)	hoch (Transport Kinderwagen, etc.)	durchschnittlich-hoch
Öffnung der Fußgängerzone für den Individualverkehr		gering	durchschnittlich (Transporte über Sondergenehmigung)	durchschnittlich-hoch (je nach Gewerbe)	hoch (Transport Kinderwagen, etc.)	durchschnittlich-hoch
Anbindung an den ÖPNV		hoch	gering	durchschnittlich	durchschnittlich	gering-durchschnittlich
Zentralität, Nähe zu innerstädtischen Angeboten		hoch	durchschnittlich (Versorgung des täglichen Bedarfs)	durchschnittlich	durchschnittlich	durchschnittlich-hoch
Flächengrößen, Flächenbedarfe,		gering-durchschnittlich	gering-durchschnittlich	durchschnittlich-hoch (je nach Wohnbedarf, Gewerbe)	hoch	hoch
Freiräume, Zugänge zu den Innenhöfen und Umfeld-gestaltung		gering-durchschnittlich	durchschnittlich	durchschnittlich	hoch	hoch
Privatsphäre & Anonymität		durchschnittlich	durchschnittlich	durchschnittlich-hoch	hoch	hoch
Besondere Ein-richtungen wie Abstellflächen, Lagerräume, Büro...)		durchschnittlich (Gemeinschaftsbereiche)	hoch (spez. Pflegebereiche, Wohnraum für Pfleger)	hoch (Gewerbeflächen, Büros, Ausstellräume)	durchschnittlich-hoch (Kinderzimmer, Wirtschaftsräume, etc.)	durchschnittlich-hoch (ggf. Luxuseinrichtungen)
flexible Raumaufteilungen		gering	durchschnittlich (je nach Anforderungen)	durchschnittlich-hoch (je nach Gewerbe)	gering	gering-durchschnittlich
Lärmschutz		durchschnittlich	durchschnittlich	durchschnittlich-hoch (je nach individuellen Prioritäten)	hoch	hoch
Barrierefreiheit		durchschnittlich	hoch	durchschnittlich	durchschnittlich-hoch (Zugänge Kinderwagen)	durchschnittlich

***rot markiert sind Anforderungen, die potenziell Konflikte mit Wohnen in der innerstädtischen Erdgeschosszone verursachen können**
***grün markiert sind Anforderungen, die im besonderen Maße erfüllt werden können in der innerstädtischen Erdgeschosszone**

Veröffentlichungsverzeichnis des Bereiches Stadtentwicklung

- Vergriffene Exemplare können eingesehen werden beim Stadtarchiv Ludwigshafen oder in der
Landesbibliothek in Speyer -

<http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/>

Nr.	1/2010	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2008-	5,00 €
Nr.	2/2010	Passantenzählung 2009 -Passanten in der Ludwigshafener City-	5,00 €
Nr.	3/2010	Schulentwicklungsbericht 2009/10	5,00 €
Nr.	4/2010	Kindertagesstättenbericht 2009/10	5,00 €
Nr.	5/2010	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2010	5,00 €
Nr.	6/2010	Statistischer Jahresbericht 2009	5,00 €
Nr.	7/2010	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2009-	5,00 €
Nr.	8/2010	Einwohnerprognose Ludwigshafen am Rhein 2025	5,00 €
Nr.	1/2011	Ludwigshafen und seine Stadtteile -Eine Bestandsaufnahme-	5,00 €
Nr.	2/2011	Schulentwicklungsbericht 2010/11	5,00 €
Nr.	3/2011	Die Landtagswahl am 27. März 2011	kostenlos
Nr.	4/2011	Kindertagesstättenbericht 2010/11	5,00 €
Nr.	5/2011	Bewältigung des Strukturwandels	5,00 €
Nr.	6/2011	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2010-	5,00 €
Nr.	7/2011	Statistischer Jahresbericht 2010	5,00 €
Nr.	1/2012	Bürgerumfrage 2011 „Leben in Ludwigshafen“ -Textteil-	5,00 €
Nr.	1/2012	Bürgerumfrage 2011 „Leben in Ludwigshafen“ -Tabellenteil-	5,00 €
Nr.	2/2012	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011	5,00 €
Nr.	3/2012	Schulentwicklungsbericht 2011/12	5,00 €
Nr.	4/2012	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2011-	5,00 €
Nr.	5/2012	Kindertagesstättenbericht 2011/12	5,00 €
Nr.	6/2012	Statistischer Jahresbericht 2011	5,00 €
Nr.	7/2012	Passantenaufkommen in der Ludwigshafener City 2011	5,00 €
Nr.	8/2012	Räumliche Gliederungen in Ludwigshafen am Rhein	5,00 €
Nr.	9/2012	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2012 -Fortschreibung-	5,00 €
Nr.	10/2012	Nahversorgung im Wandel 2001 - 2011/12	5,00 €
Nr.	1/2013	Abschlussbericht Urban II	5,00 €
Nr.	2/2013	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen am Rhein 2013	5,00 €
Nr.	3/2013	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2012-	5,00 €
Nr.	4/2013	Kindertagesstättenbericht 2012/13	5,00 €
Nr.	5/2013	Schulentwicklungsbericht 2012/13	5,00 €
Nr.	6/2013	Kulturbericht 2012	5,00 €
Nr.	7/2013	Die Bundestagswahl am 22. September 2013	kostenlos
Nr.	8/2013	Statistischer Jahresbericht 2012	5,00 €
Nr.	1/2014	Der PKW-Bestand in Ludwigshafen zwischen 1990 und 2012	5,00 €
Nr.	2/2014	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen am Rhein 2014	5,00 €
Nr.	3/2014	100 Jahre Städtestatistik in Ludwigshafen am Rhein	7,00 €
Nr.	4/2014	Bürgerumfrage 2013	5,00 €
Nr.	5/2014	Kommunalwahlen 2014	kostenlos
Nr.	6/2014	Statistisches Jahrbuch 2014	10,00 €
Nr.	7/2014	Kindertagesstättenbericht 2013/14	5,00 €
Nr.	8/2014	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2013	5,00 €
Nr.	9/2014	Statistischer Jahresbericht 2013	5,00 €

Veröffentlichungsverzeichnis des Bereiches Stadtentwicklung

- Vergriffene Exemplare können eingesehen werden beim Stadtarchiv Ludwigshafen oder in der
Landesbibliothek in Speyer -

<http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/>

Nr.	1/2015	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2015	5,00 €
Nr.	2/2015	Passantenaufkommen in der Ludwigshafener City 2014	5,00 €
Nr.	3/2015	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2014-	5,00 €
Nr.	4/2015	Kindertagesstättenbericht 2014/15	5,00 €
Nr.	5/2015	Abschlussdokumentation Innenstadtmanagement Ludwigshafen	5,00 €
Nr.	6/2015	Statistischer Jahresbericht 2014	5,00 €
Nr.	1/2016	Die Landtagswahl am 13. März 2016	kostenlos
Nr.	2/2016	Schulentwicklungsbericht 2015/16	5,00 €
Nr.	3/2016	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2015-	5,00 €
Nr.	4/2016	Kindertagesstättenbericht 2015/16	5,00 €
Nr.	5/2016	Statistischer Jahresbericht 2015	5,00 €
Nr.	1/2017	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2017	5,00 €
Nr.	2/2017	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen 2017	5,00 €
Nr.	3/2017	Nachhaltigkeitsbericht für Ludwigshafen am Rhein	5,00 €
Nr.	4/2017	Schulentwicklungsbericht 2016/17	5,00 €
Nr.	5/2017	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2016-	5,00 €
Nr.	6/2017	Kindertagesstättenbericht 2016/17	5,00 €
Nr.	7/2017	Statistischer Jahresbericht 2016	5,00 €
Nr.	8/2017	Strukturwandel und kommunale Finanzsituation	7,50 €
Nr.	9/2017	Die Bundestags- und OB-Wahl am 24. September 2017 und die Stichwahl der Oberbürgermeisterin /des Oberbürgermeisters am 15. Oktober 2017	kostenlos
Nr.	10/2017	Statistisches Jahrbuch 2017	10,00 €
Nr.	1/2018	Räumliche Gliederungen	5,00 €
Nr.	2/2018	Schulentwicklungsplan 2018 Mittelfristige Ausbauplanung 2022/23	5,00 €
Nr.	3/2018	Schulentwicklungsbericht 2017/18	5,00 €
Nr.	4/2018	Kulturbericht 2018	5,00 €
Nr.	5/2018	Kindertagesstättenbericht 2017/2018	5,00 €
Nr.	6/2018	Statistischer Jahresbericht 2017	5,00 €
Nr.	7/2018	Stadtumbau Ludwigshafen -Statusbericht 2017-	5,00 €
Nr.	8/2018	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen 2018	5,00 €
Nr.	9/2018	Wohnungssituation und Wohnungsbedarf	5,00 €
Nr.	1/2019	Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen 2019	5,00 €
Nr.	2/2019	Die Kommunalwahlen und die Europawahl 2019	kostenfrei
Nr.	3/2019	Pendlerbeziehungen	5,00 €
Nr.	4/2019	Nachnutzung von Geschäftsimmobilien	5,00 €
Nr.	5/2019	Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigshafen 2019	5,00 €
Nr.	6/2019	Kindertagesstättenbericht 2018/2019	5,00 €

