

01 | 2018

ExWoSt

Experimenteller Wohnungs- und
Städtebau

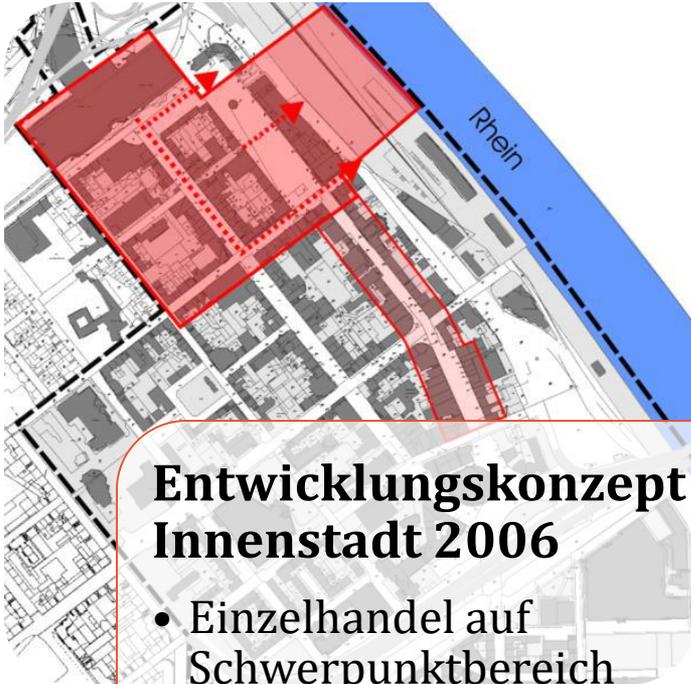
NACHNÜTZUNG INNERSTÄDTISCHER GESCHÄFTSIMMOBILIEN LUDWIGSHAFEN, MITTLERE BISMARCKSTRASSE

FACHSYMPOSIUM – „NEUES LEBEN IN DER LUDWIGSHAFENER INNENSTADT“, 04.04.2019

ÜBERSICHT



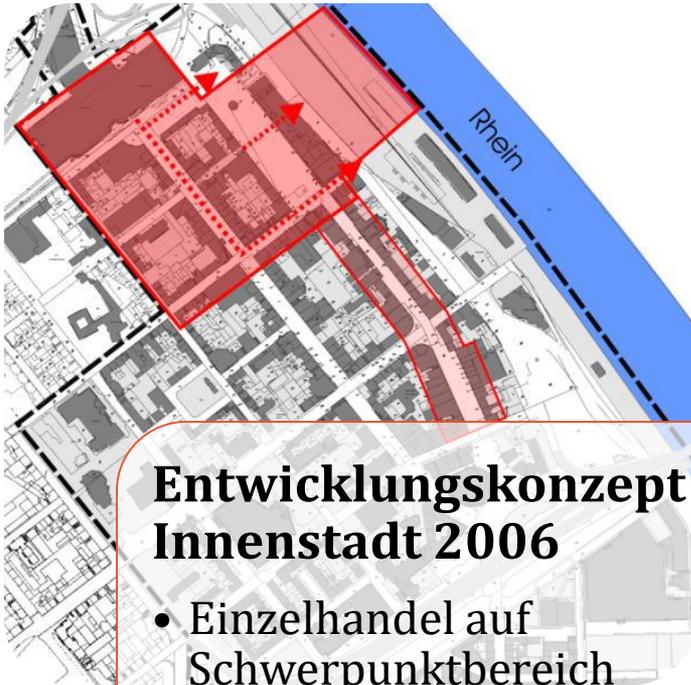
AUSGANGSLAGE



Entwicklungskonzept Innenstadt 2006

- Einzelhandel auf
Schwerpunktbereich
konzentrieren
- Ausrichtung zum Rhein
- Bildung von räumlichen und
thematischen
Schwerpunkten
- Stadtumbau-
/Sanierungsgebiet

AUSGANGSLAGE

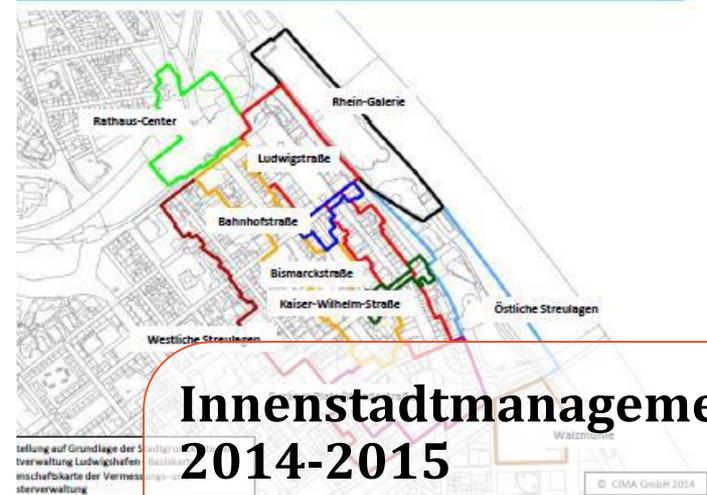


Entwicklungskonzept Innenstadt 2006

- Einzelhandel auf
Schwerpunktbereich
konzentrieren
- Ausrichtung zum Rhein
- Bildung von räumlichen und
thematischen
Schwerpunkten
- Stadtumbau-
/Sanierungsgebiet



Grenzung der Lagen



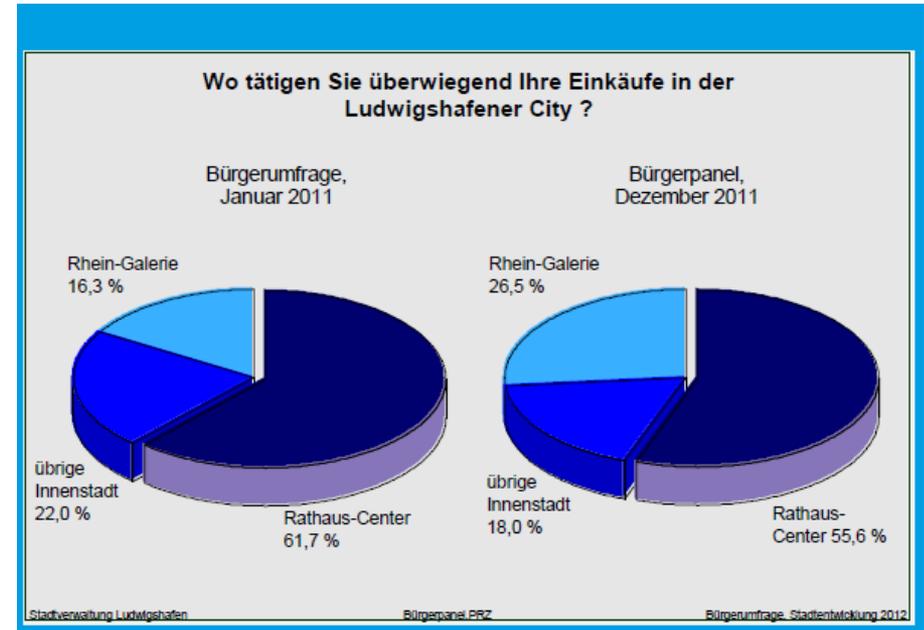
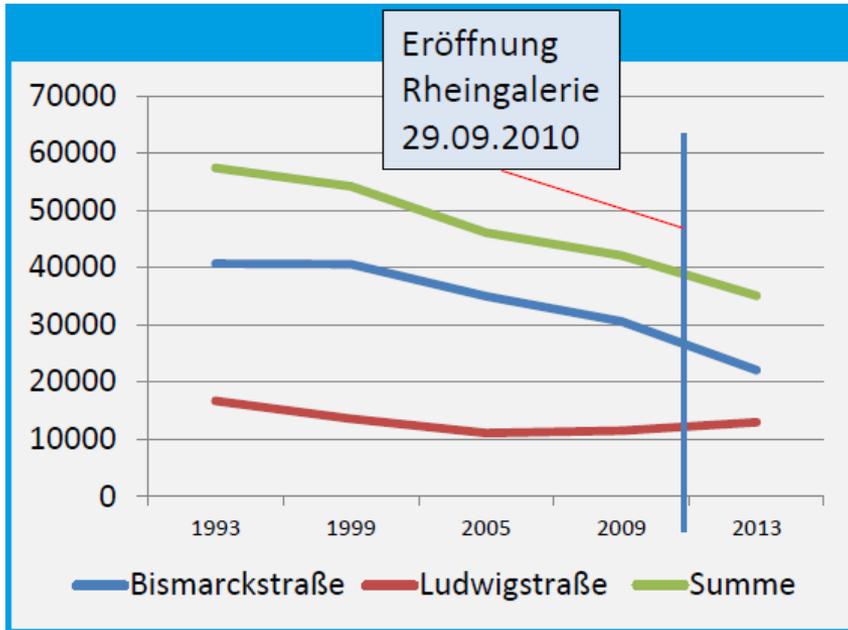
Innenstadtmanagement 2014-2015

- CITY-Lagen Check →
Lageprofilierung
- Mittlere Bismarckstraße →
Profil ändern →
Nachnutzungs-
perspektiven für
Geschäftshäuser im Rahmen
des „**Experimentellen
Wohnungs- und
Städtebau**“

AUSGANGSLAGE

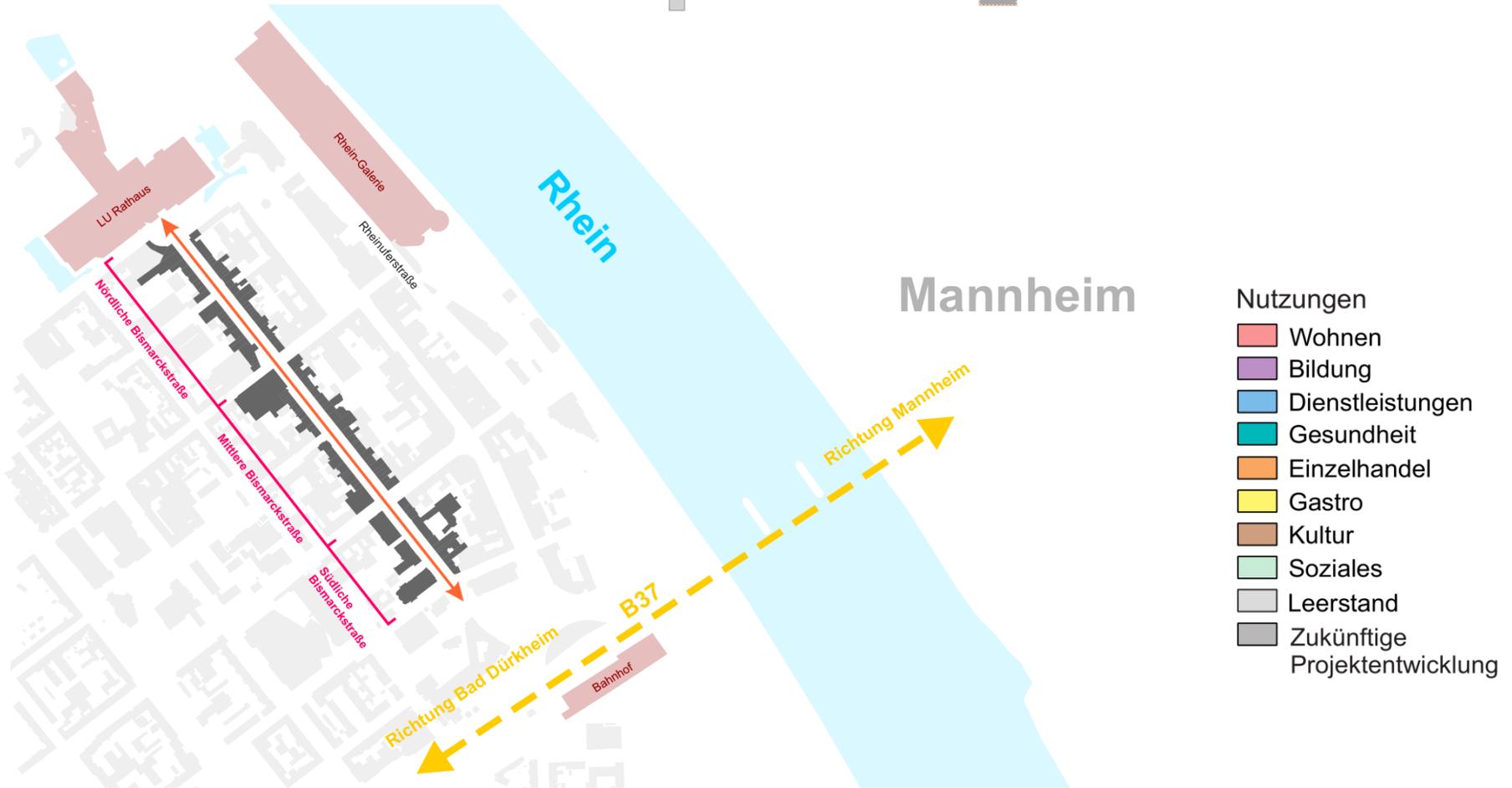
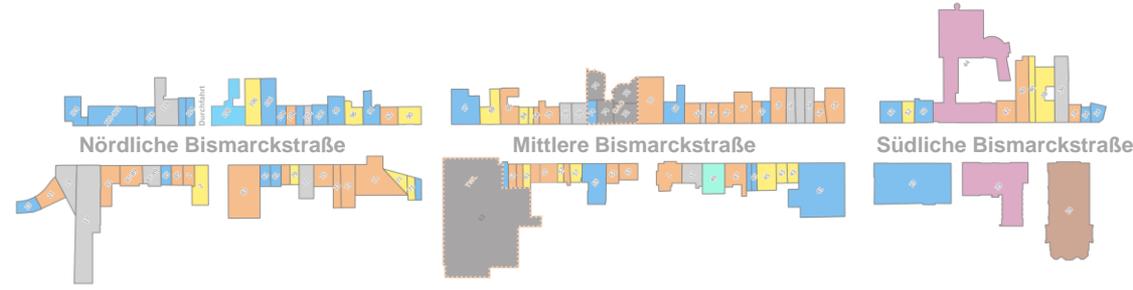
**DIE
BISMARCK-
STRAÙE
BRAUCHT
EINE NEUE
FUNKTION!**

Passanten Aufkommen



Vortrag bei der Tischrunde 21.02.2019 • Volker Adam, Bereich Stadtentwicklung

AUSGANGSLAGE



FRAGESTELLUNGEN & ZIEL DES EXWOST PROJEKTS

- **Einzelhandel** → Was nun? Nachnutzung ehemaliger Ladengeschäfte!

FRAGESTELLUNGEN & ZIEL DES EXWOST PROJEKTS

- **Einzelhandel** → Was nun? Nachnutzung ehemaliger Ladengeschäfte!
- **Erdgeschoss** → Welche Nutzung eignet sich? (Dienstleistungen, Wohnformen,...)

FRAGESTELLUNGEN & ZIEL DES EXWOST PROJEKTS

- **Einzelhandel** → Was nun? Nachnutzung ehemaliger Ladengeschäfte!
- **Erdgeschoss** → Welche Nutzung eignet sich? (Dienstleistungen, Wohnformen,...)
- **Obergeschoss** → Vertikale Neuzonierungen, Etablierung von Wohnen für untersch. Zielgruppen?

FRAGESTELLUNGEN & ZIEL DES EXWOST PROJEKTS

- **Einzelhandel** → Was nun? Nachnutzung ehemaliger Ladengeschäfte!
- **Erdgeschoss** → Welche Nutzung eignet sich? (Dienstleistungen, Wohnformen,...)
- **Obergeschoss** → Vertikale Neuzonierungen, Etablierung von Wohnen für untersch. Zielgruppen?
- **Anforderungen** → Welche Anforderungen haben die (experimentellen) Nutzungen?

FRAGESTELLUNGEN & ZIEL DES EXWOST PROJEKTS

- **Einzelhandel** → Was nun? Nachnutzung ehemaliger Ladengeschäfte!
- **Erdgeschoss** → Welche Nutzung eignet sich? (Dienstleistungen, Wohnformen,...)
- **Obergeschoss** → Vertikale Neuzonierungen, Etablierung von Wohnen für untersch. Zielgruppen?
- **Anforderungen** → Welche Anforderungen haben die (experimentellen) Nutzungen?
- **Zielgruppen** → Welche Zielgruppen eignen sich für die Erdgeschosszone?

FRAGESTELLUNGEN & ZIEL DES EXWOST PROJEKTS

- **Einzelhandel** → Was nun? Nachnutzung ehemaliger Ladengeschäfte!
- **Erdgeschoss** → Welche Nutzung eignet sich (Dienstleistungen, Wohnformen,...) ?
- **Obergeschoss** → Vertikale Neuzonierungen, Etablierung von Wohnen für untersch. Zielgruppen?
- **Anforderungen** → Welche Anforderungen haben die (experimentellen) Nutzungen?
- **Zielgruppen** → Welche Zielgruppen eignen sich für die Erdgeschosszone?
- **Modellimmobilien** → **Ziel:** 3-5 Eigentümer finden, 1-2 Beispiele planen! Übertragbarkeiten testen, Verwaltung optimieren

ÜBERSICHT



**Nutzungscluster 1:
Dienstleistung**
zukünftige
Projektentwicklung GAG

**Nutzungscluster 2:
Einzelhandel**

Mittlere Bismarckstraße

**Nutzungscluster 2:
Einzelhandel**

**Nutzungscluster 3:
Gastronomie**

**Nutzungscluster 1:
Dienstleistung**

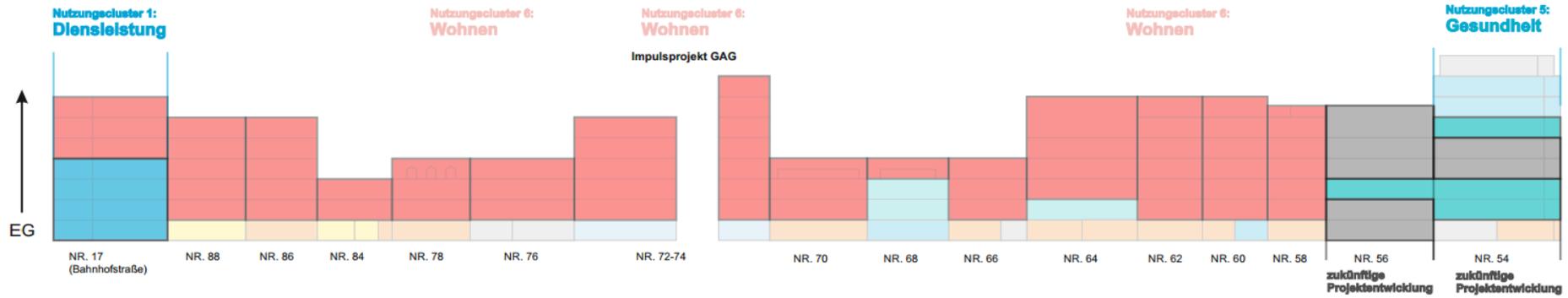
Nutzungen

- Wohnen
- Bildung
- Dienstleistungen
- Gesundheit
- Einzelhandel
- Gastro
- Kultur
- Soziales
- Leerstand
- Zukünftige
Projektentwicklung

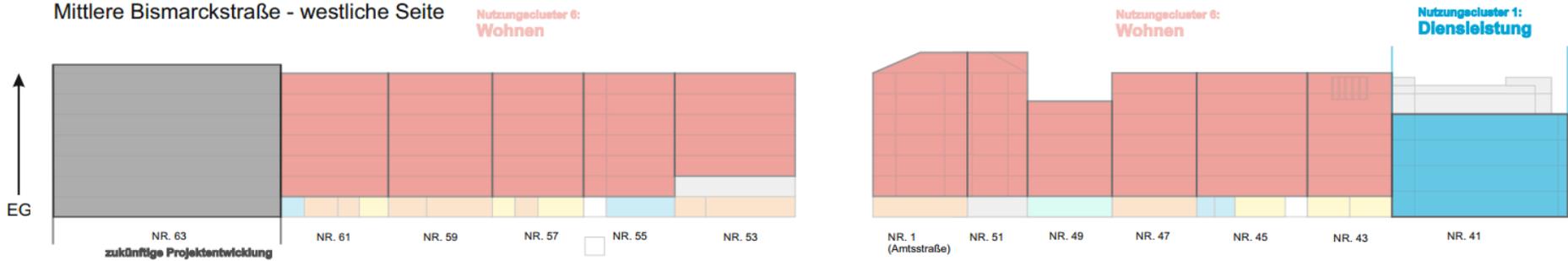
zukünftige
Projektentwicklung

Nutzungskonzentrationen Gesamtgebäude

Mittlere Bismarckstraße - östliche Seite



Mittlere Bismarckstraße - westliche Seite



- **Wohnnutzung mit 42%** der Gesamtfläche aller Stockwerke die weitaus größte Nutzung

FAZIT

- **Wohnnutzung mit 42%** der Gesamtfläche aller Stockwerke die weitaus größte Nutzung
- **Leerstände** haben 7% Anteil an der Gesamtfläche → 13% der EGs

FAZIT

- **Wohnnutzung mit 42%** der Gesamtfläche aller Stockwerke die weitaus größte Nutzung
- **Leerstände** haben 7% Anteil an der Gesamtfläche → 13% der EGs
- **Projektentwicklungen** haben 15% Anteil an der Gesamtfläche → 16% der EGs

FAZIT

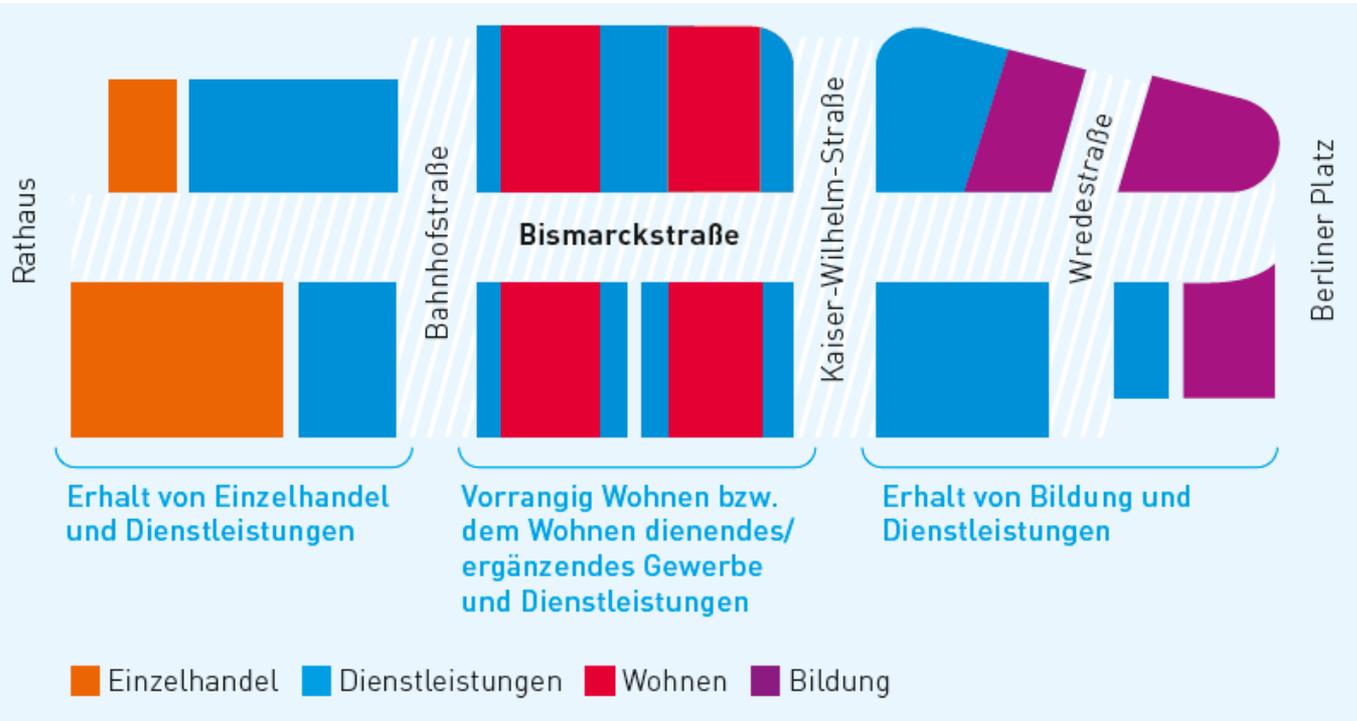
- **Wohnnutzung mit 42%** der Gesamtfläche aller Stockwerke die weitaus größte Nutzung
- **Leerstände** haben 7% Anteil an der Gesamtfläche → 13% der EGs
- **Projektentwicklungen** haben 15% Anteil an der Gesamtfläche → 16% der EGs
- Besonderheit der mittlere Bismarckstraße besteht in den **zahlreichen Projektentwicklungen** → alleine im EG 3800m², 36% Flächenanteil → Projektentwicklung ist die Nutzung mit der größten Fläche in den Erdgeschossen

FAZIT

- **Wohnnutzung mit 42%** der Gesamtfläche aller Stockwerke die weitaus größte Nutzung
- **Leerstände** haben 7% Anteil an der Gesamtfläche → 13% der EGs
- **Projektentwicklungen** haben 15% Anteil an der Gesamtfläche → 16% der EGs
- Besonderheit der mittlere Bismarckstraße besteht in den **zahlreichen Projektentwicklungen** → alleine im EG 3800m², 36% Flächenanteil → Projektentwicklung ist die Nutzung mit der größten Fläche in den Erdgeschoss
- „**Aufbruchstimmung**“ vermitteln, Ansatz für Imagekampagne!

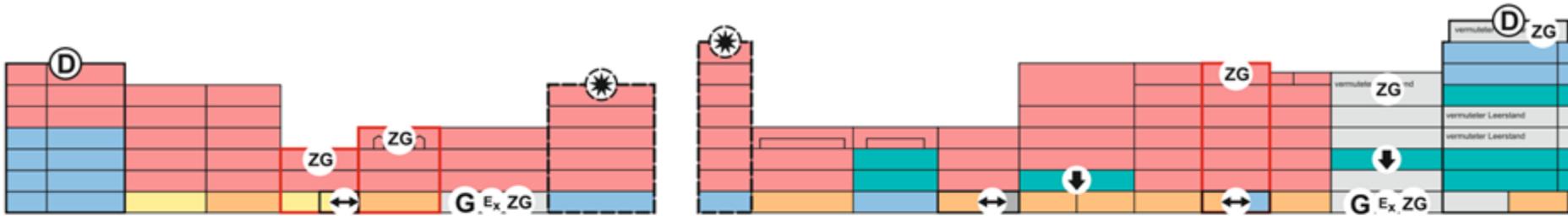
FAZIT

42%
WOHNEN
7%
LEERSTAND
15%
PROJEKTE



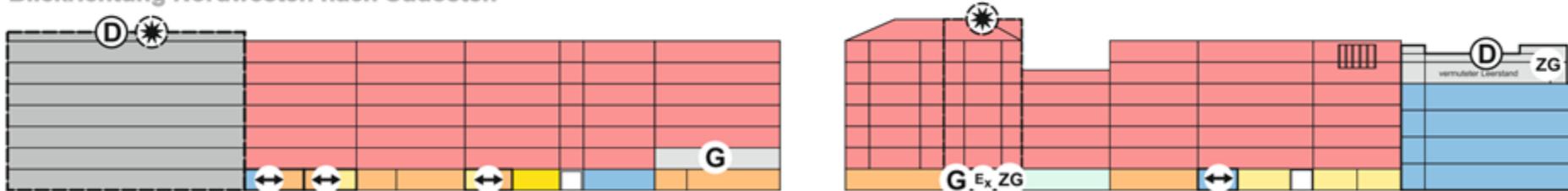
- **Nutzungs-
verteilung neu
denken**
- **Wohnen im EG
nicht überall
sinnvoll**
- **Kopfgebäude
sollen Dienst-
leistungen bleiben**

LEITKONZEPT



Mittlere Bismarckstraße - östliche Seite

Blickrichtung Nordwesten nach Südosten



Mittlere Bismarckstraße - westliche Seite

NUTZUNGSKONZEPT - PHASE 01

NEUE
NUTZUNGS-
STRUKTUR
GEBÄUDE-
UND
STUFENWEISE
ETABLIEREN



NUTZUNGSKONZEPT - PHASE 02

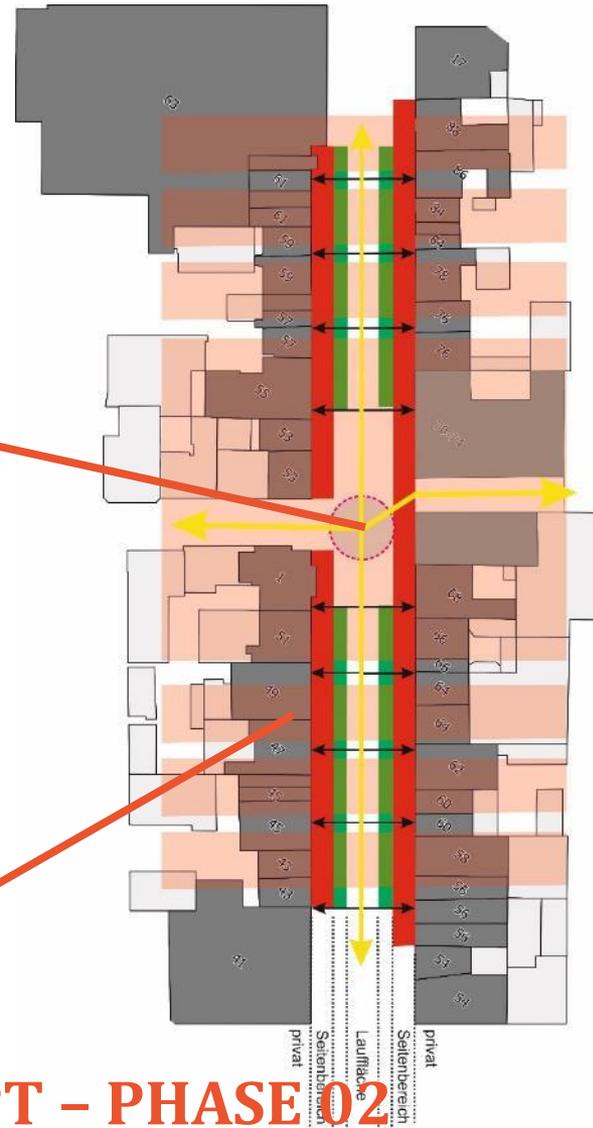
Verknüpfungspunkt
Nord-Süd & Ost-West



NUTZUNGSKONZEPT - PHASE 02

Verknüpfungspunkt
Nord-Süd & Ost-West

Wohnentwicklung im EG
startet in den inneren
Zonen

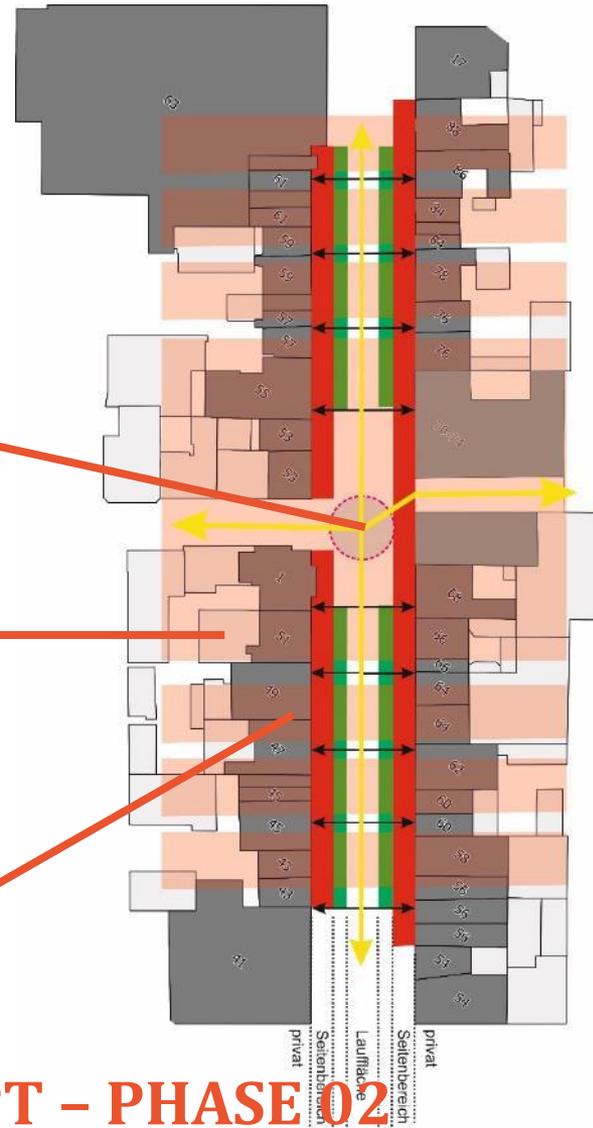


NUTZUNGSKONZEPT - PHASE 02

Verknüpfungspunkt
Nord-Süd & Ost-West

Qualitätsanforderungen
Definieren für rückwärtige
Strukturen

Wohnentwicklung im EG
startet in den inneren
Zonen



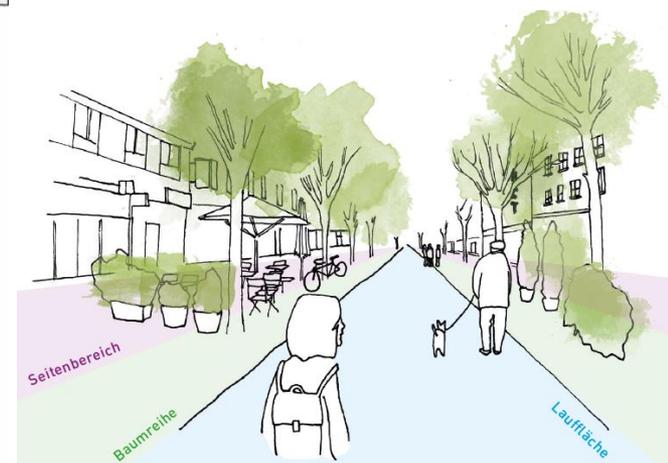
NUTZUNGSKONZEPT - PHASE 02

Umstrukturierung
öffentl. Raum

Verknüpfungspunkt
Nord-Süd & Ost-West

Qualitätsanforderungen
Definieren für rückwärtige
Strukturen

Wohnentwicklung im EG
startet in den inneren
Zonen



NUTZUNGSKONZEPT - PHASE 02

Bestandsaufnahme
und -analyse

Nutzungskonzepte
entwickeln

Eigentümer-
aktivierung

Immobilien-
beratung/ -planung

Eigentümer-
anschreiben,
Pressearbeit

Persönliche
Eigentümer-
ansprache

Eigentümer-
fragebogen,
Innenstadt-
flyer

Netzwerk-
treffen der
Eigentümer

Immobilien-
beratung



Hemmnisse:

- **Unsicherheit über die Zukunft**
- **Investitionsbereitschaft der Eigentümer**

Netzwerktreffen der Eigentümer 2018



Hemmnisse:

- **Unsicherheit über die Zukunft**
- **Investitionsbereitschaft der Eigentümer**

Chancen:

- **Teilnahme Frau OB wurde wertgeschätzt**
- **Austausch/ Vernetzung zwischen Eigentümern/ Nachbarn**



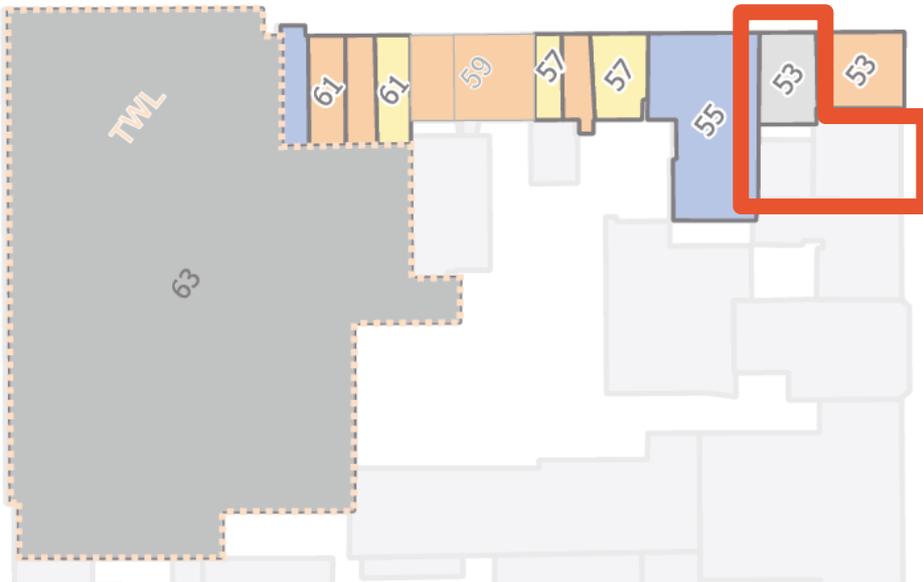
Eigentümeraktivierung & Fokusimmobilien

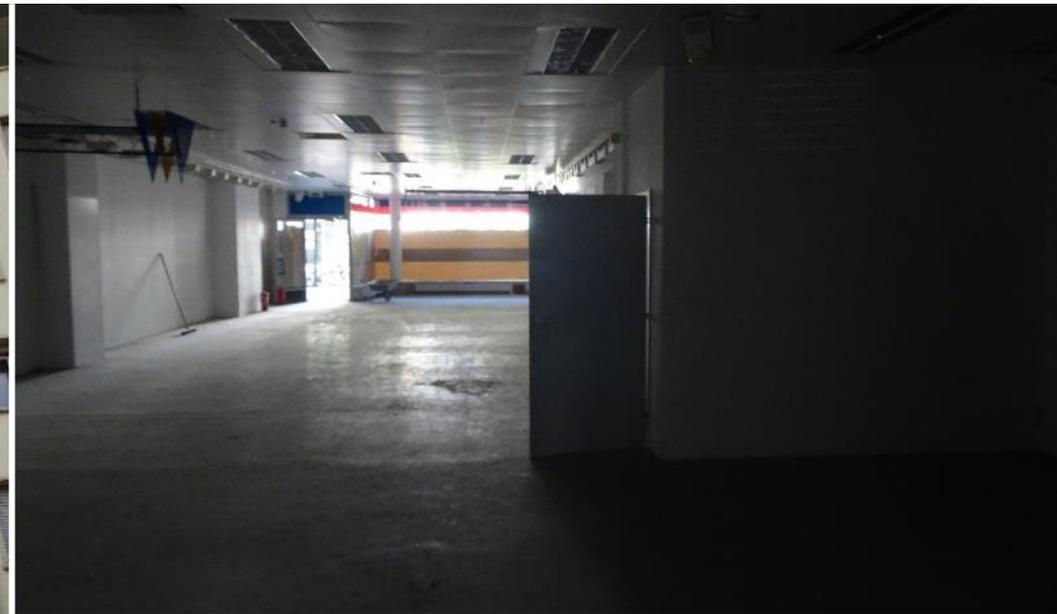
- Fokusimmobilie aufgrund schlechter äußerer Gestalt-/Substanzwirkung
- Fokusimmobilie aufgrund von Leerstand
- Impulsprojekt
- Modellimmobilie ExWost

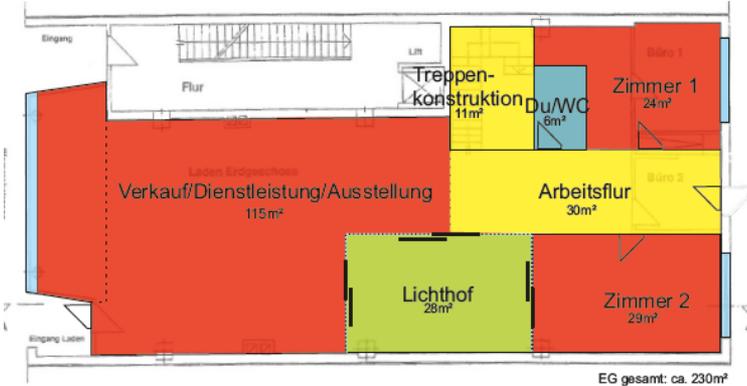
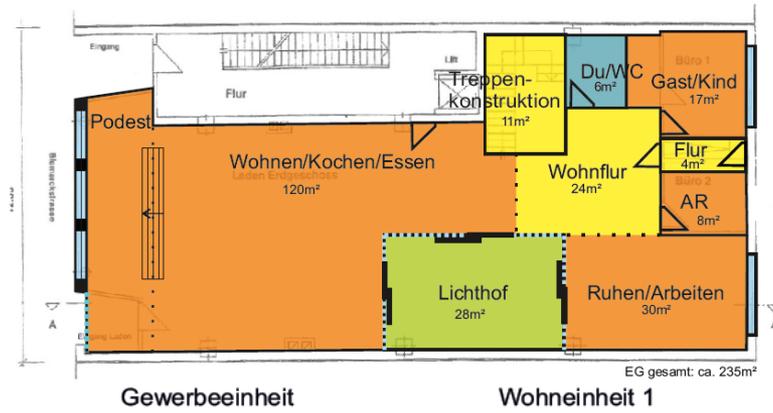


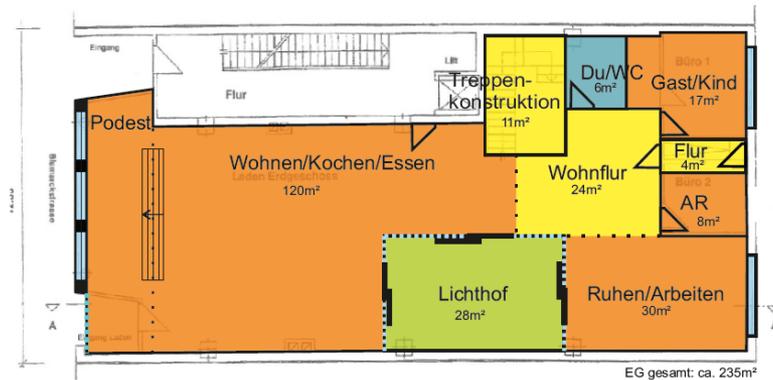
Eigentümeraktivierung & Fokusimmobilien

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





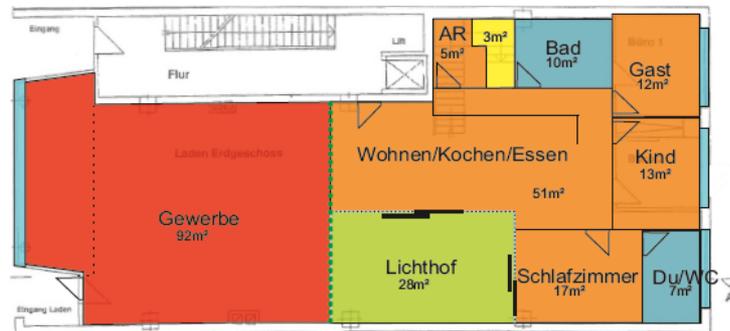




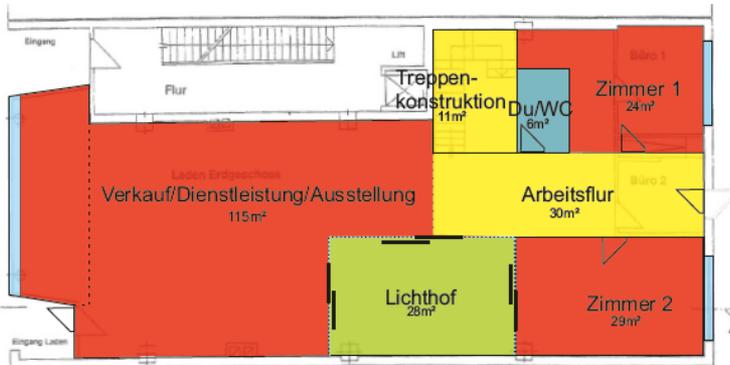
Gewerbeinheit

Wohneinheit 1

EG gesamt: ca. 235m²



EG gesamt: ca. 225m²



EG gesamt: ca. 230m²

Erkenntnisse:

- Interesse an Wohnen im EG, aber Priorität auf Gewerbe/Gastronomie wegen Umfeldnutzungen



Erkenntnisse:

- Interesse an Wohnen im EG, aber Priorität auf Gewerbe/Gastronomie wegen Umfeldnutzungen
- Umbau EG nur im Kontext des Gesamtgebäudes profitabel (Sanierungsabschreibung)



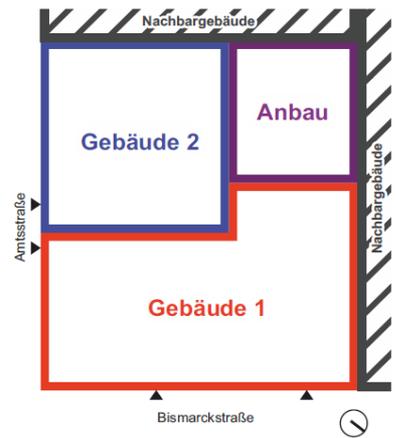
Erkenntnisse:

- Interesse an Wohnen im EG, aber Priorität auf Gewerbe/Gastronomie wegen Umfeldnutzungen
- Umbau EG nur im Kontext des Gesamtgebäudes profitabel (Sanierungsabschreibung)
- 2 Bauvoranfragen (Wohnen+Gewerbe & Café)
- Bauantrag für Café gestellt, in der Umsetzung

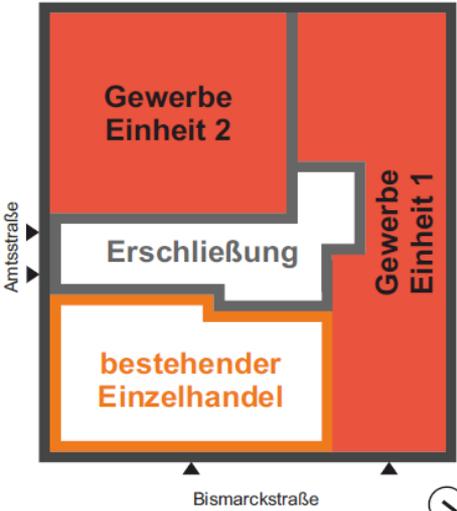


Erkenntnisse:

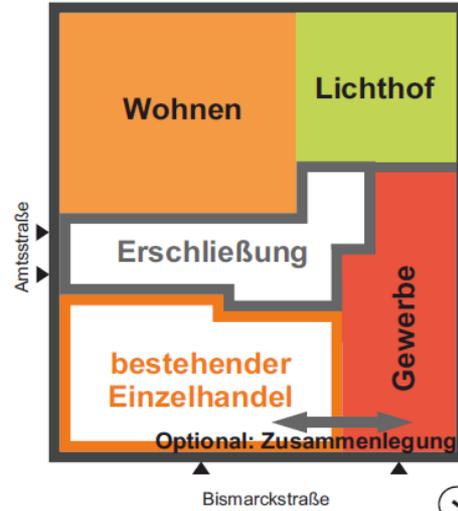
- Interesse an Wohnen im EG, aber Priorität auf Gewerbe/Gastronomie wegen Umfeldnutzungen
- Umbau EG nur im Kontext des Gesamtgebäudes profitabel (Sanierungsabschreibung)
- 2 Bauvoranfragen (Wohnen+Gewerbe & Café)
- Bauantrag für Café gestellt, in der Umsetzung
- Frage der Wohnqualität, Sanierungsziele, rückwärtige Bereiche



1) 2 Gewerbeeinheiten



2) Wohnen / Gewerbe
(unabhängig)



3) Wohnen + Gewerbe
(Kombination)



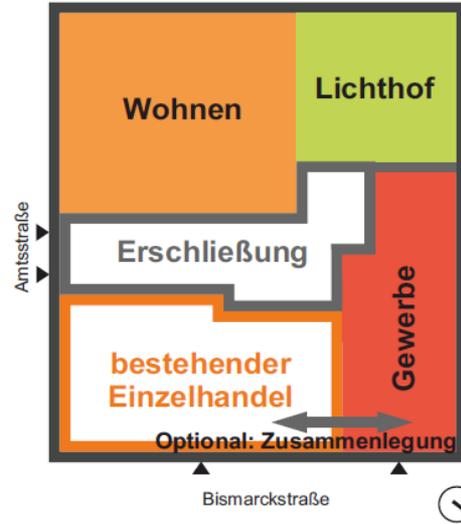
4) „experimentelles“ Wohnen



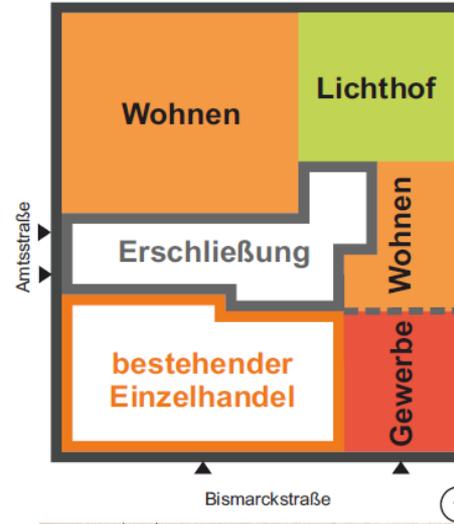
1) 2 Gewerbeeinheiten



2) Wohnen / Gewerbe
(unabhängig)



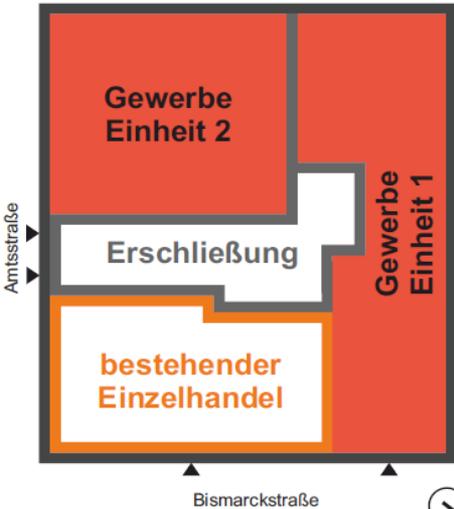
3) Wohnen + Gewerbe
(Kombination)



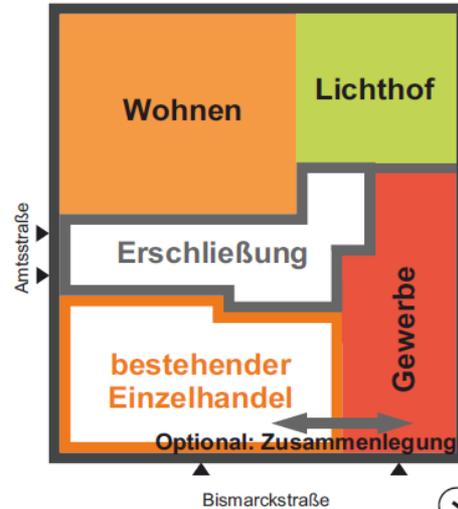
4) „experimentelles“ Wohnen



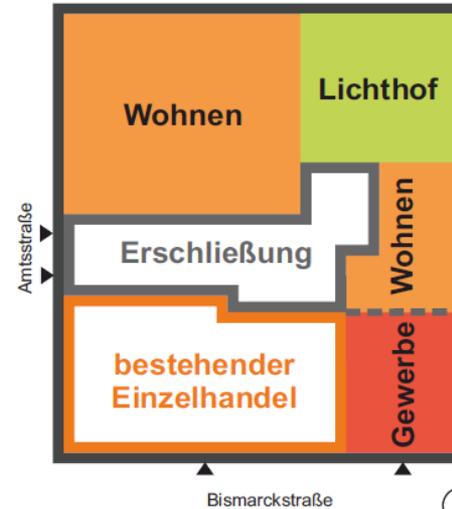
1) 2 Gewerbeeinheiten



2) Wohnen / Gewerbe
(unabhängig)



3) Wohnen + Gewerbe
(Kombination)



4) „experimentelles“ Wohnen

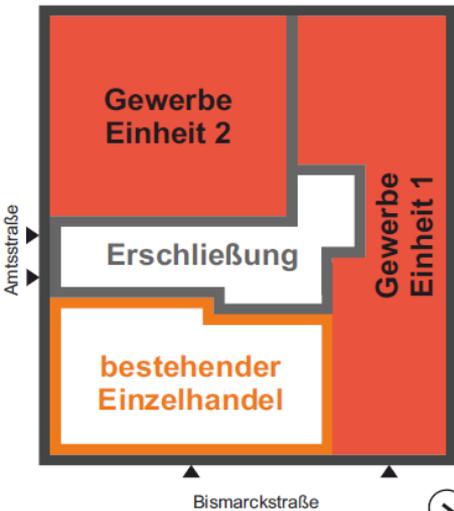
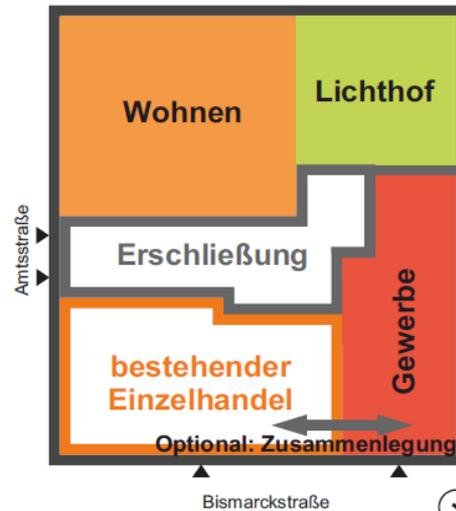
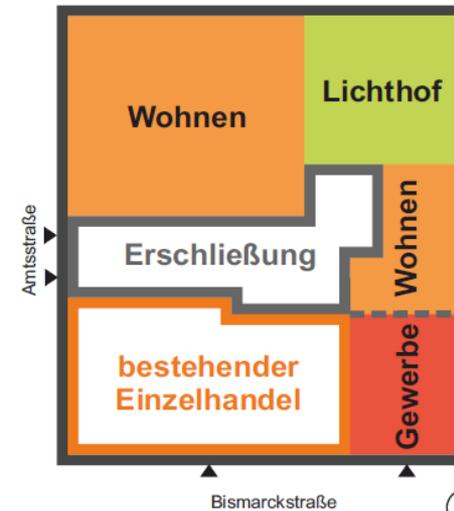


Erkenntnisse:

- Gebäudeteile kombinieren positiv,
Koppelung über Lichthof



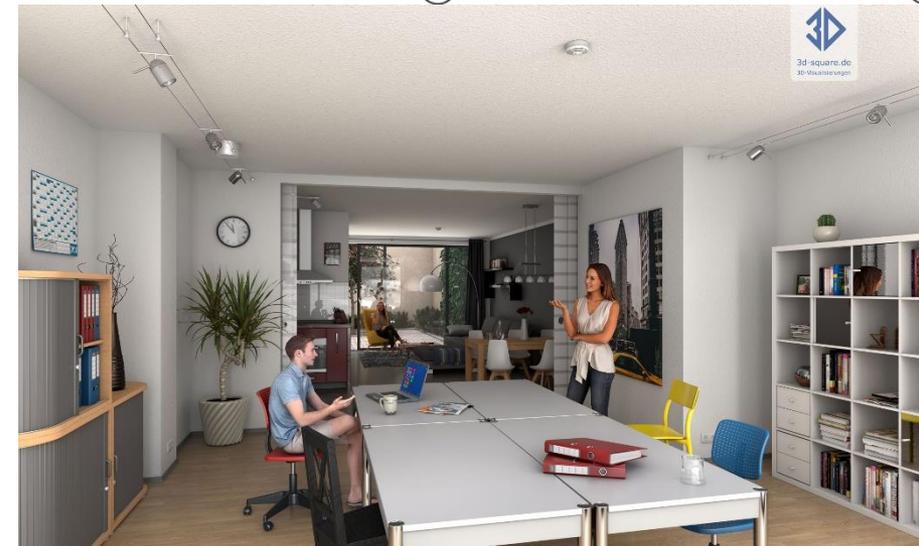
1) 2 Gewerbeeinheiten

2) Wohnen / Gewerbe
(unabhängig)3) Wohnen + Gewerbe
(Kombination)

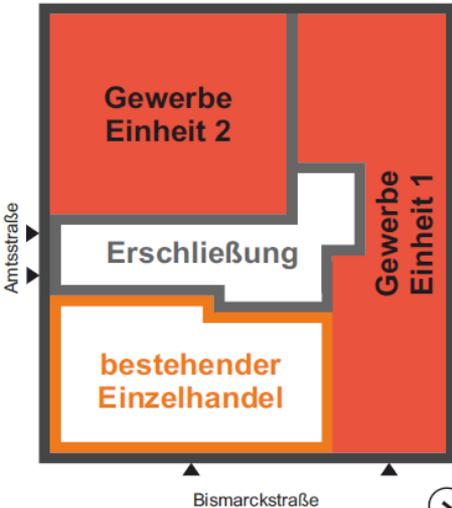
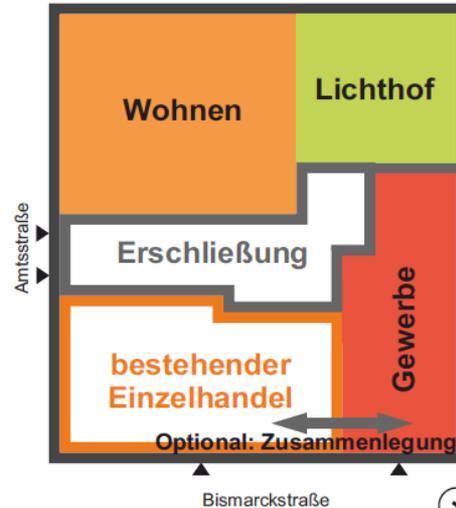
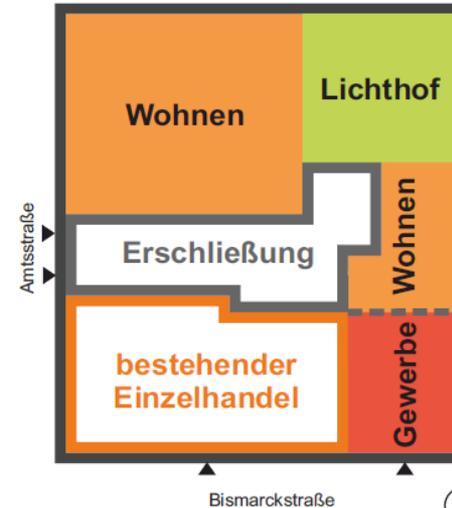
4) „experimentelles“ Wohnen

Erkenntnisse:

- Gebäudeteile kombinieren positiv, Koppelung über Lichthof
- Gesamtkonzept für das Gebäude, Studenten als Zielgruppe



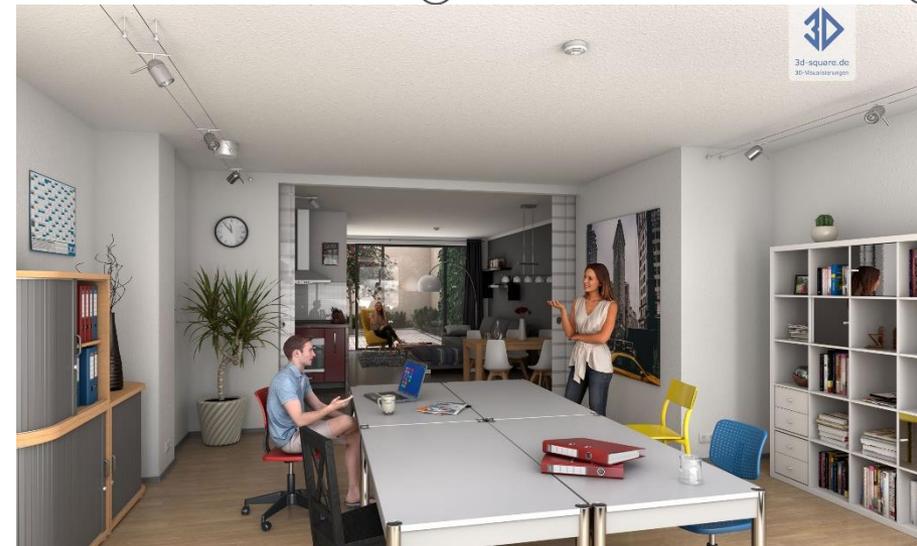
1) 2 Gewerbeeinheiten

2) Wohnen / Gewerbe
(unabhängig)3) Wohnen + Gewerbe
(Kombination)

4) „experimentelles“ Wohnen

Erkenntnisse:

- Gebäudeteile kombinieren positiv, Koppelung über Lichthof
- Gesamtkonzept für das Gebäude, Studenten als Zielgruppe
- Eigentümerstruktur problematisch (Ausl. Fonds)



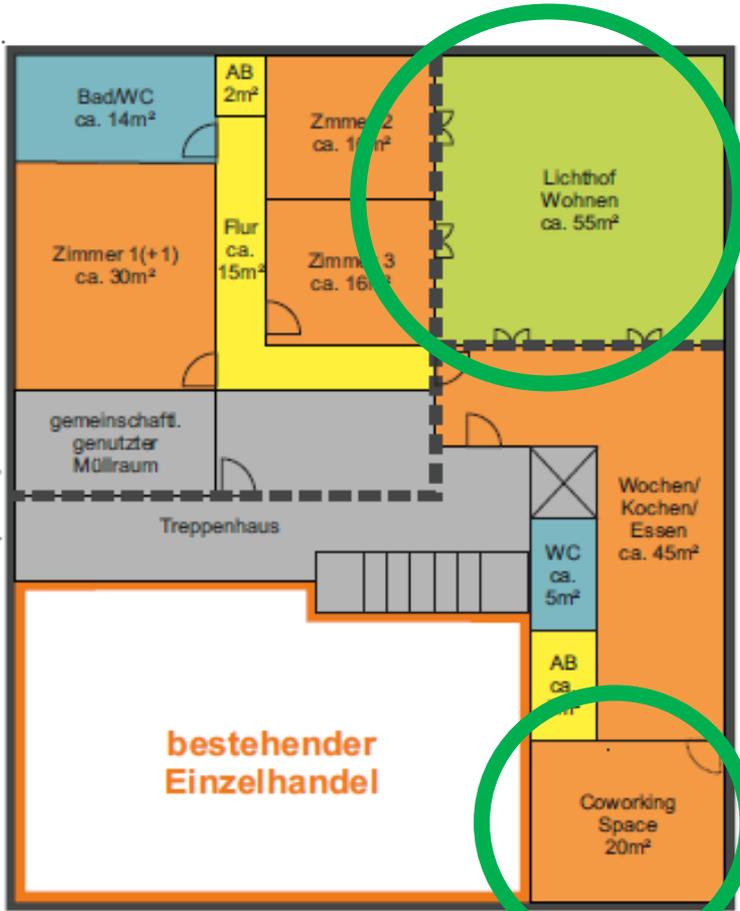
ÜBERSICHT



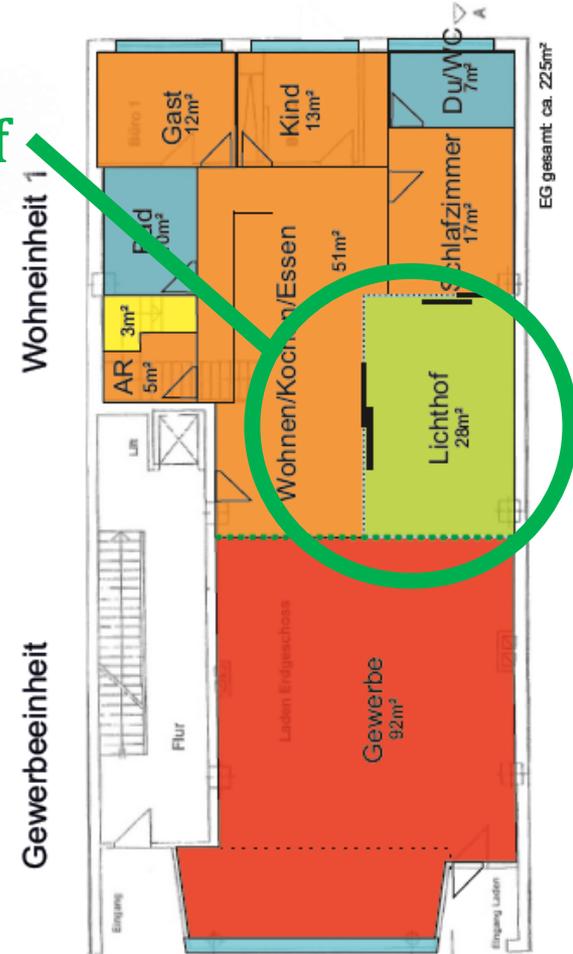
PROJEKTERKENNTNISSE



Umgestaltung Laden zu Wohnung = baulich möglich



Lichthof



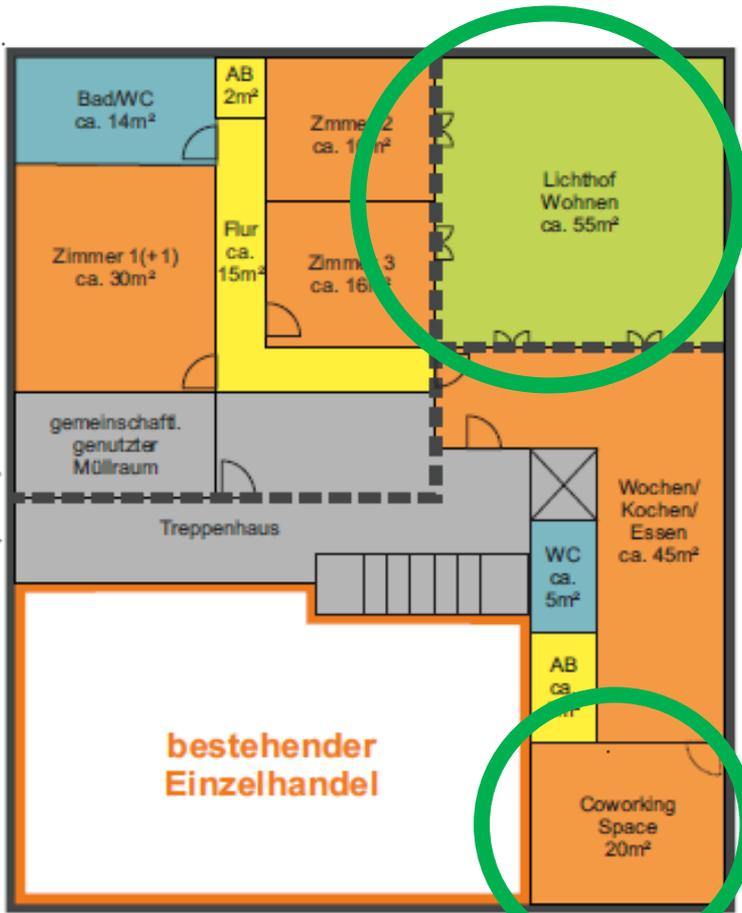
Bismarckstraße

Pufferzone

PROJEKTERKENNTNISSE



Umgestaltung Laden zu Wohnung = baulich möglich



Bismarckstraße

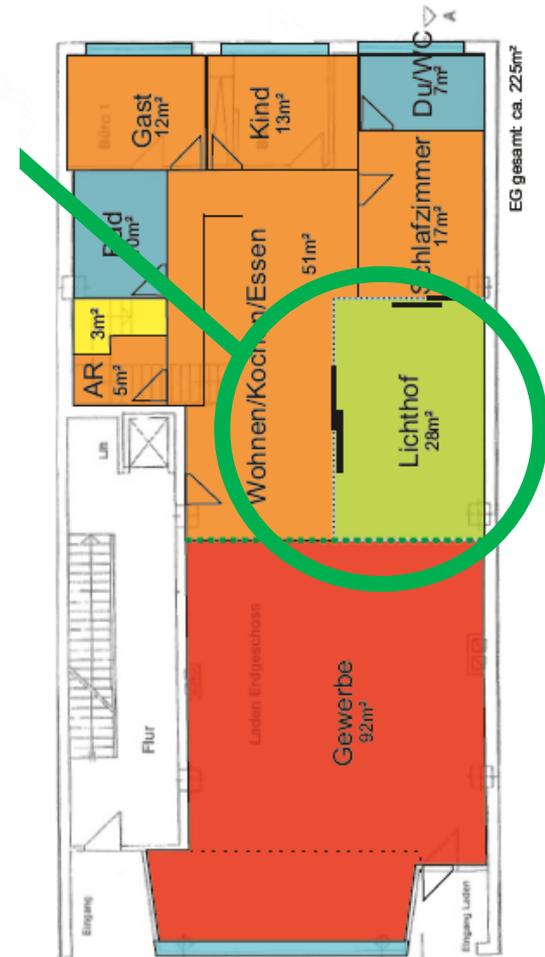
Pufferzone

i.d.R. keine „klassischen“ Freibereiche!

→ „Introvertiertes Stadtwohnen“

→ besondere Zielgruppen gefragt

→ Kein „Massenmodell“



PROJEKTERKENNTNISSE



Umgestaltung Laden zu Wohnung = baulich möglich



Interesse an Wohnen/Arbeiten im EG besteht!



Steffan **ART**
Konzepte

AKTUELL NOTIERT
„Leben im Laden“: Projekt
lockt viele Besucher an



So könnte eine Wohnung im Laden aussehen. Das Bild wurde am Wochenende gezeigt.

VISUALISIERUNG: 3D-SQUARE WAGNER

„Wahnsinn“ – so lautet das prägnante Fazit von Nicoleta Steffan nach dem dreitägigen Projekt „Leben im Laden“ in der Bismarckstraße 53. Wie am Samstag ausführlich berichtet,

PROJEKTERKENNTNISSE



Umgestaltung Laden zu Wohnung = baulich möglich



Interesse an Wohnen/Arbeiten im EG besteht!



Fehlende Ankermieter für Wohnen im EG

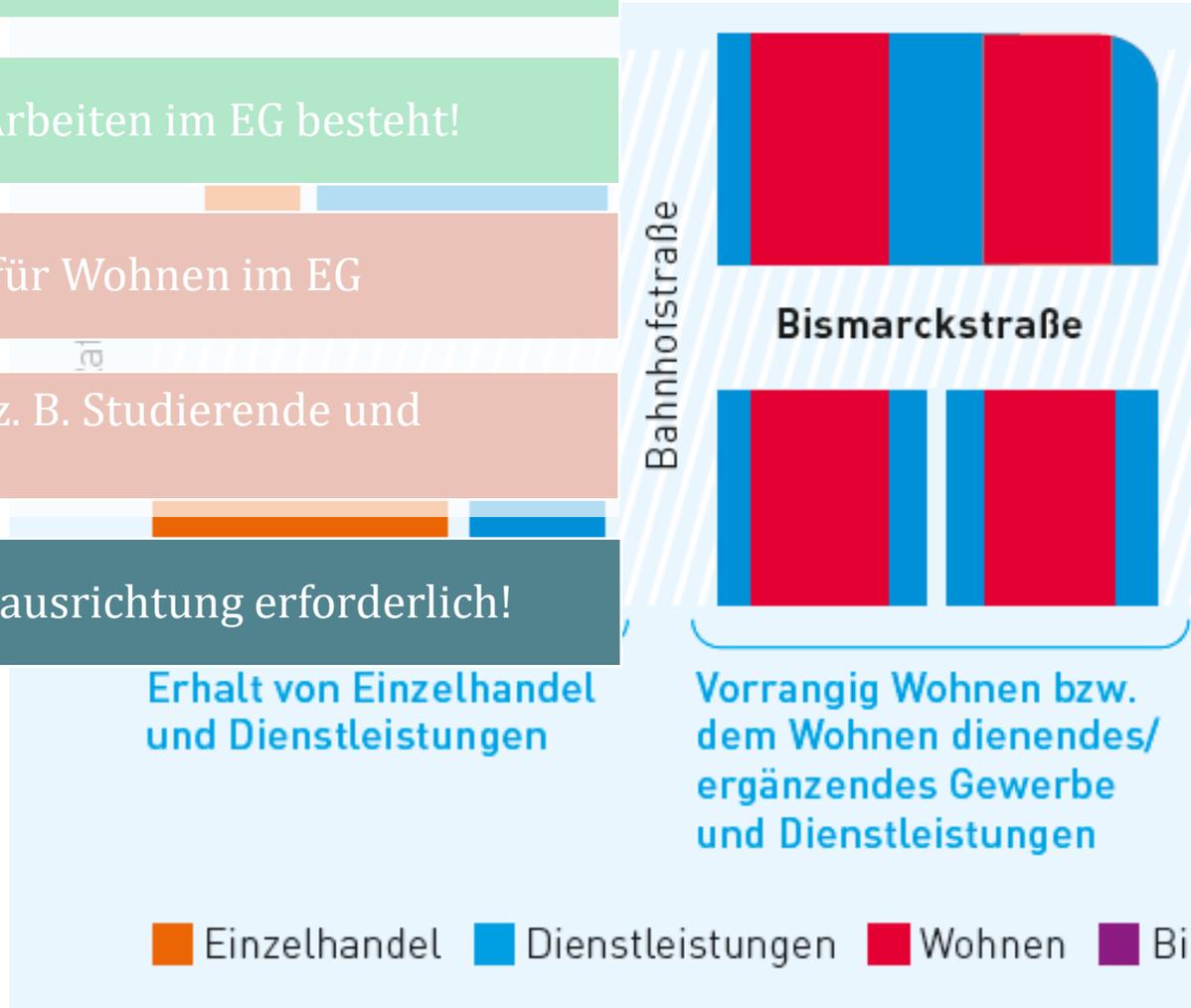


Fehlende Zielgruppen: z. B. Studierende und Kulturschaffende

DIE RHEINPFALZ
„Lu findet keiner cool“

PROJEKTERKENNTNISSE

- ✓ Umgestaltung Laden zu Wohnung = baulich möglich
- ✓ Interesse an Wohnen/Arbeiten im EG besteht!
- ✗ Fehlende Ankermieter für Wohnen im EG
- ✗ Fehlende Zielgruppen: z. B. Studierende und Kulturschaffende
- ! Konsens über neue Zielausrichtung erforderlich!



Erhalt von Einzelhandel und Dienstleistungen

Vorrangig Wohnen bzw. dem Wohnen dienendes/ergänzendes Gewerbe und Dienstleistungen

■ Einzelhandel
 ■ Dienstleistungen
 ■ Wohnen
 ■ Bil

PROJEKTERKENNTNISSE



Umgestaltung Laden zu Wohnung = baulich möglich



Interesse an Wohnen/Arbeiten im EG besteht!



Fehlende Ankermieter für Wohnen im EG



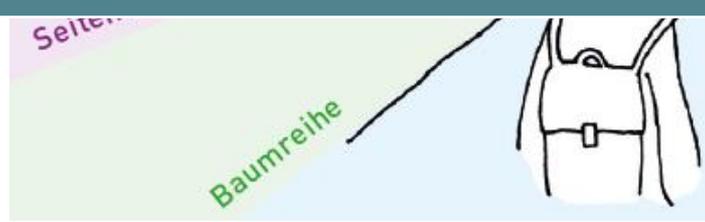
Fehlende Zielgruppen: z. B. Studierende und Kulturschaffende



Konsens über neue Zielausrichtung erforderlich!



Stufenweise und kontinuierliche Konzeptumsetzung erforderlich!



Gemütliches Sofa statt gähnender Leere

Wohnung statt Leerstand – auf dieses Prinzip setzt die Stadtverwaltung bei der künftigen Entwicklung der Fußgängerzone. Projekte und Fördermöglichkeiten des Landes sind schon diskutiert worden. Jetzt können sich alle selbst ein Bild machen, denn übers Wochenende verwandelt sich der leere Laden in der Bismarckstraße 53 in die Künstlerwohnung von Nicoleta Steffan.

VON AXEL NICKEL
Staumende und zufriedene Gesichter
alle Bürger und Neugierigen ansprechbar sein und viel über das Projekt erzählen.“



Gemütlich eingerichtet: Künstlerin Nicoleta Steffan in „ihrer“ Wohnung. Sie wird Besucher am Wochenende über das Projekt informieren. FOTO: KUNZ

der Bismarckstraße 53 – ein luxemburgischer Immobilienfonds – sei für seine Ideen offen gewesen, aus dem Laden eine Wohnung zu machen. Die 200 Quadratmeter große Grundfläche zieht sich L-förmig bis zur Amtsstraße. „Hinten raus hat man ruhige Schlafriume, das Dach im Lichthof kommt weg für eine Terrasse, und vorne können Küche und Wohnzimmer sein“, skizzierte er. Die Lage sei günstig für Wohngemeinschaften, aber auch für Selbstständige, die hier Wohnen und Arbeiten kombinieren könnten. Das ExWost-Projekt sei für die Eigentümer auch deshalb spannend, da es einschließlich der städtischen Fördermittel Umbau-Zuschüsse in Höhe von 90 Prozent gebe. Kleemann sagte, er hoffe, dass die Ideen für die Bismarckstraße im Jahr 2019 umgesetzt werden können.

Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck (SPD) war ebenfalls richtig begeistert: „Wir wollen den Nutzungswandel in der Innenstadt begleiten und sehen mit diesem Beispiel, was alles möglich ist.“ Wichtig sei, die Grundkessis, man könne in der Innenstadt nicht wohnen, zu überwinden. Diesen Aspekt unterstrich auch Herbert Sommer vom Finanzministerium. Er lobte die Stadtverwaltung: „Diesen Ansatz macht noch niemand in Rheinland-Pfalz.“ Es sei aber wichtig, Neues auszuprobieren, wenn man merke, die Geschäfte stehen leer. Vom Ludwigshafener Konzept zeigte er sich angetan: „Das kann gelingen.“

TERMIN
Wer sich informieren möchte, kann heute und morgen von 11 bis 18 Uhr in die Bismarckstraße 53 kommen.



Extra mit kleinem Vorgarten: der Eingang zur Bismarckstraße 53. FOTO: KUNZ

lier. Nicoleta Steffan heißt die vorübergehende Bewohnerin der Bismarckstraße 53. Bis zum Sommer hat sie mit seinem Landauer Büro Stadtimpuls den Auftrag für das 120.000 Euro teure, und auf zwei Etagen ausgebaut werden. Diese Idee werde im

In der Stadt aktiv und engagiert war, hofft auf möglichst viele Besucher. und der Leerstand entsprechend umgebaut werden. Diese Idee werde im

„Ich habe mir auch bewusst, dass ich nicht nur Farben und keine Staffelei.“ Aber die Künstlerin geht nicht mit der

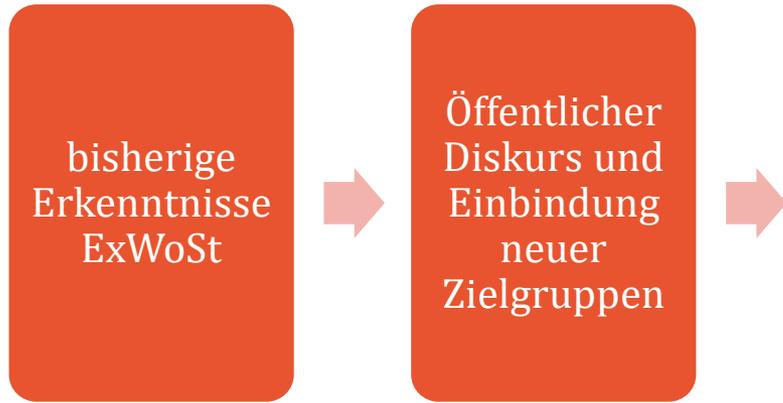
„Ich bin stolz und fröhlich zeigte sich Kleemann. Er sei froh, dass seine Be-

PROJEKTERKENNTNISSE

- ✓ Umgestaltung Laden zu Wohnung = baulich möglich
- ✓ Interesse an Wohnen/Arbeiten im EG besteht!
- ✗ Fehlende Ankermieter für Wohnen im EG
- ✗ Fehlende Zielgruppen: z. B. Studierende und Kulturschaffende
- ! Konsens über neue Zielausrichtung erforderlich!
- ! Stufenweise und kontinuierliche Konzeptumsetzung erforderlich!
- ! Prozesshafte Begleitung, Netzwerkarbeit und proaktive Imagegestaltung erforderlich!



WIE SOLL ES WEITER GEHEN?



WIE SOLL ES WEITER GEHEN?



WIE SOLL ES WEITER GEHEN?

bisherige
Erkenntnisse
ExWoSt



Öffentlicher
Diskurs und
Einbindung
neuer
Zielgruppen



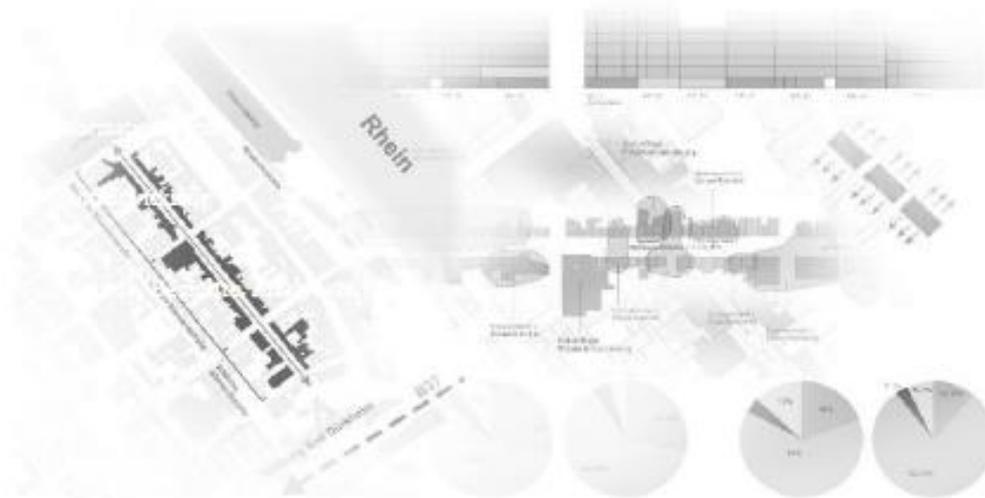
Förderung
von
Umdenken,
Um-
bewertung
und
Vermietungs-
bereitschaft



Förderung
des Image-
wandels für
die
Innenstadt



Neuaus-
richtung des
künftigen
Stadtumbaus
Innenstadt



01 | 2018

ExWoSt

Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

NACHNÜTZUNG INNERSTÄDTISCHER GESCHÄFTSIMMOBILIEN LUDWIGSHAFEN, MITTLERE BISMARCKSTRASSE

FACHSYMPOSIUM – „NEUES LEBEN IN DER LUDWIGSHAFENER INNENSTADT“, 04.04.2019