

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

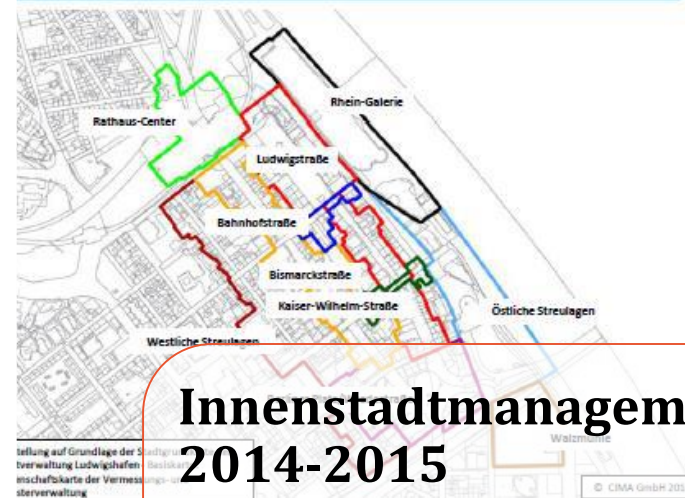


## Entwicklungskonzept Innenstadt 2006

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



## Grenzung der Lagen



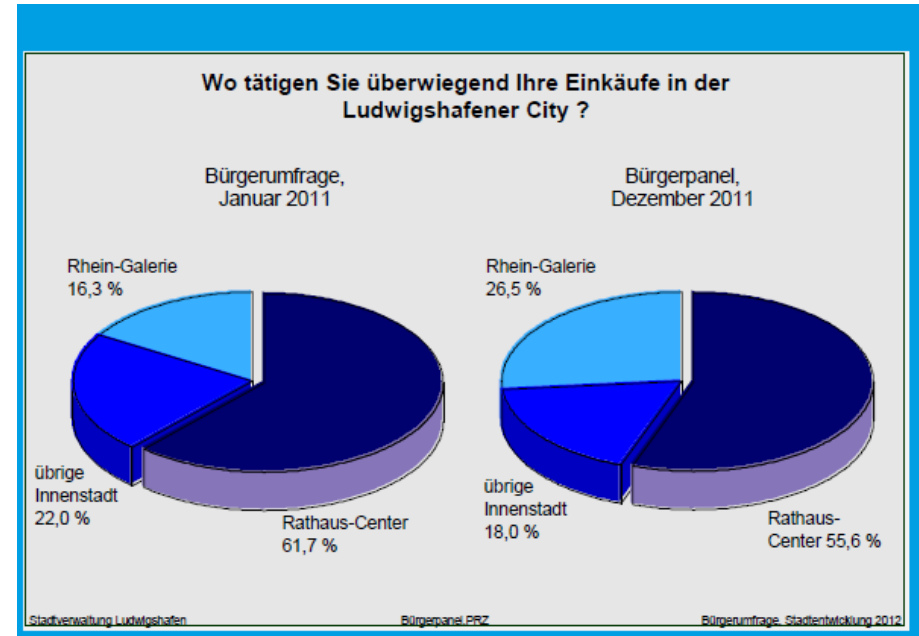
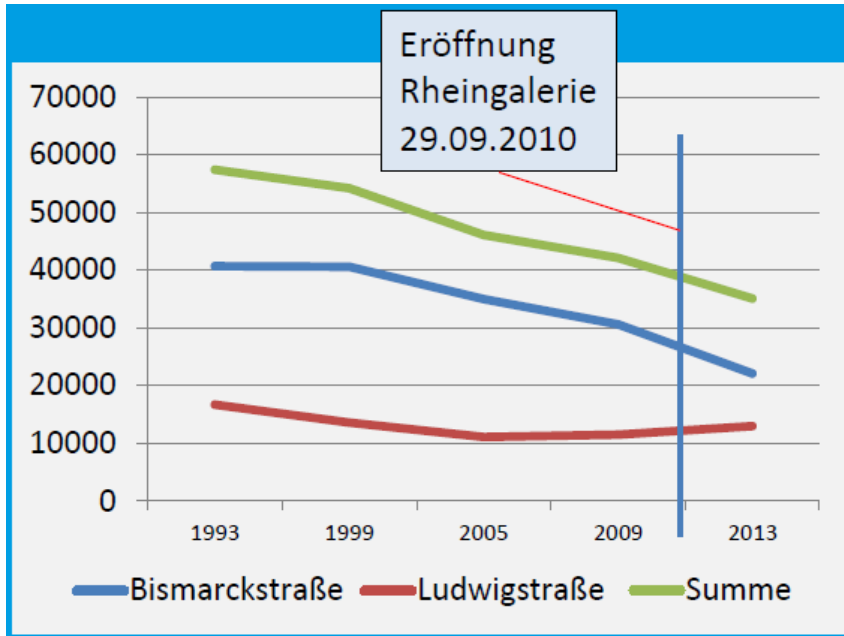
## Innenstadtmanagement 2014-2015

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

# AUSGANGSLAGE

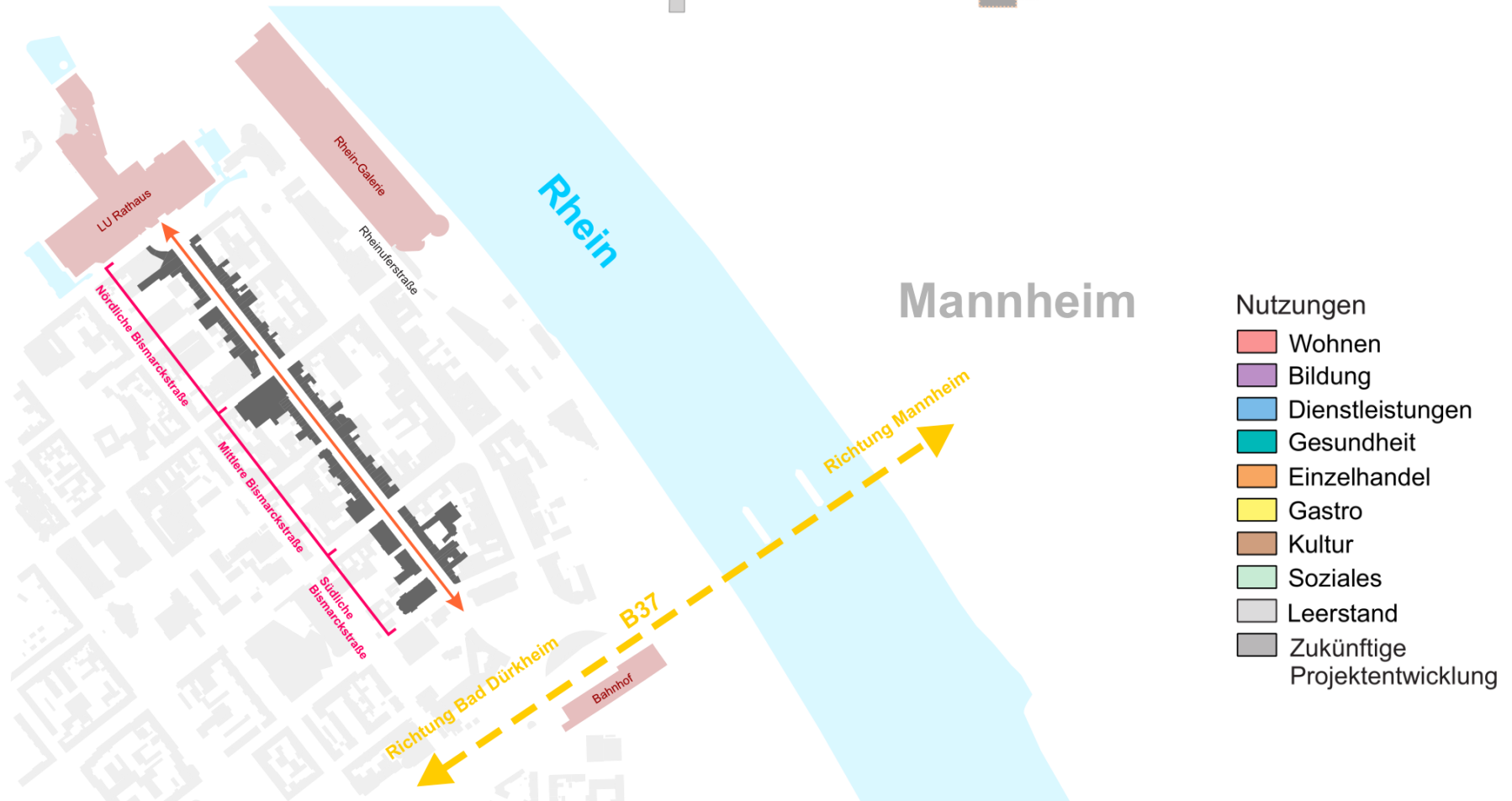
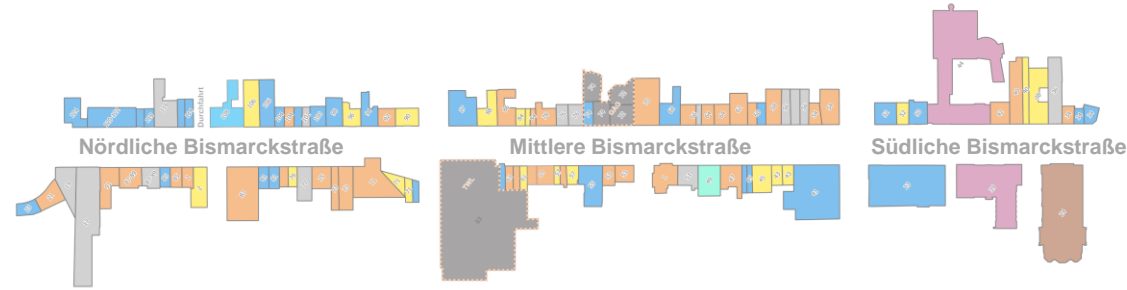
**DIE  
BISMARCK-  
STRAÙE  
BRAUCHT  
EINE NEUE  
FUNKTION!**

## 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**

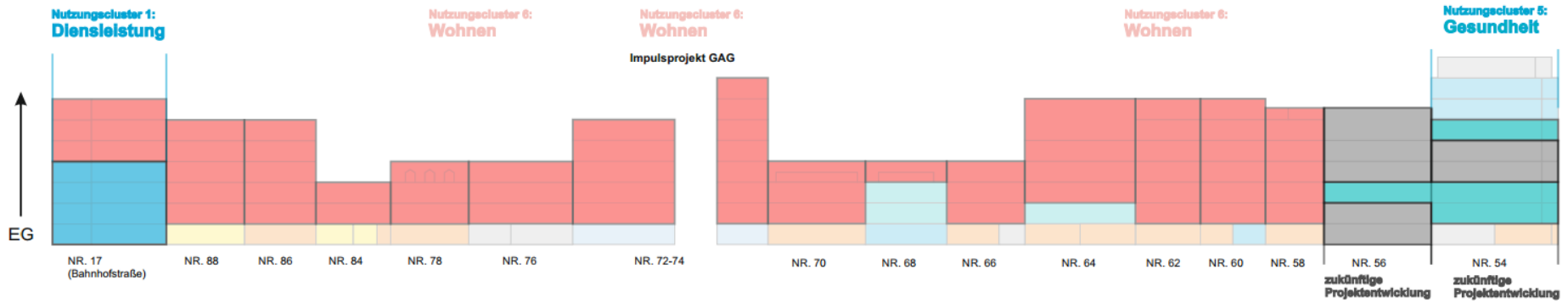
Nutzungen

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

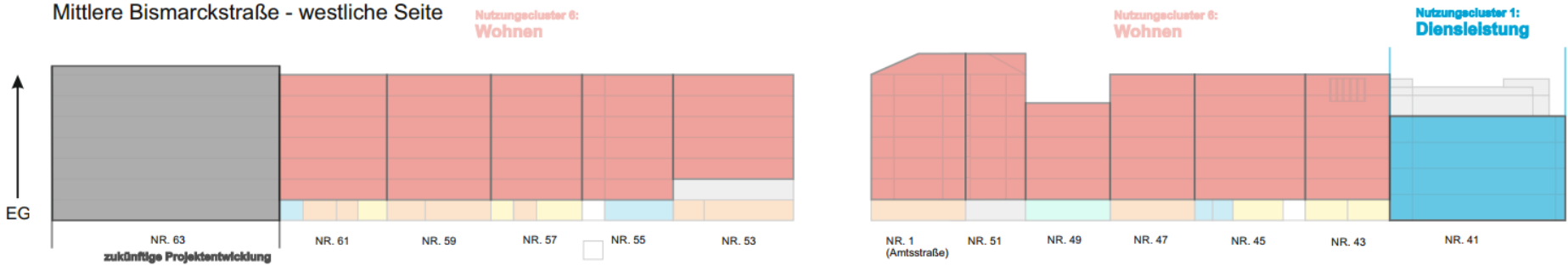
zukünftige  
Projektentwicklung

## 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

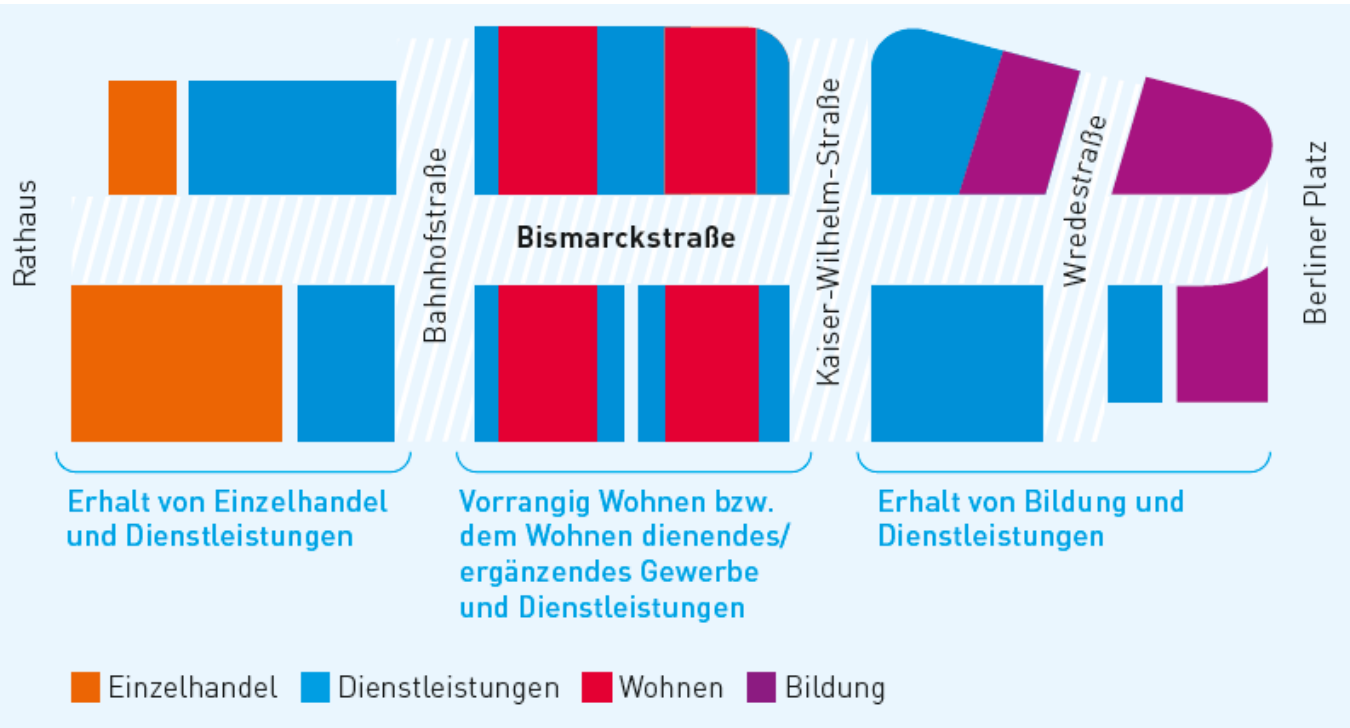
- **Wohnnutzung mit 42%** der Gesamtfläche aller Stockwerke die weitaus größte Nutzung
- **Leerstände** haben 7% Anteil an der Gesamtfläche → 13% der EGs
- **Projektentwicklungen** haben 15% Anteil an der Gesamtfläche → 16% der EGs
- Besonderheit der mittlere Bismarckstraße besteht in den **zahlreichen Projektentwicklungen** → alleine im EG 3800m<sup>2</sup>, 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 3800m<sup>2</sup>, 36% Flächenanteil → Projektentwicklung ist die Nutzung mit der größten Fläche in den Erdgeschoss
- „**Aufbruchstimmung**“ vermitteln, Ansatz für Imagekampagne!

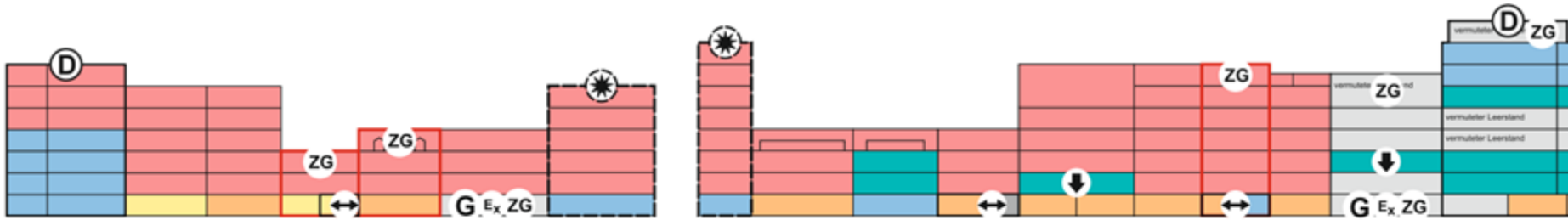
## FAZIT

42%  
WOHNEN  
7%  
LEERSTAND  
15%  
PROJEKTE



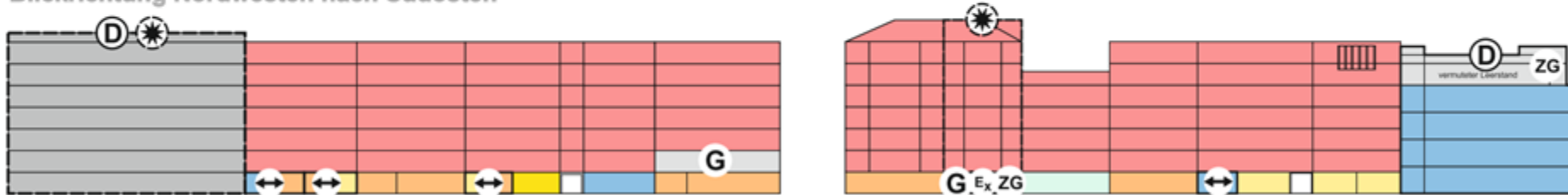
- **Nutzungs-  
verteilung neu  
denken**
- **Wohnen im EG  
nicht überall  
sinnvoll**
- **Kopfgebäude  
sollen Dienst-  
leistungen bleiben**

## 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

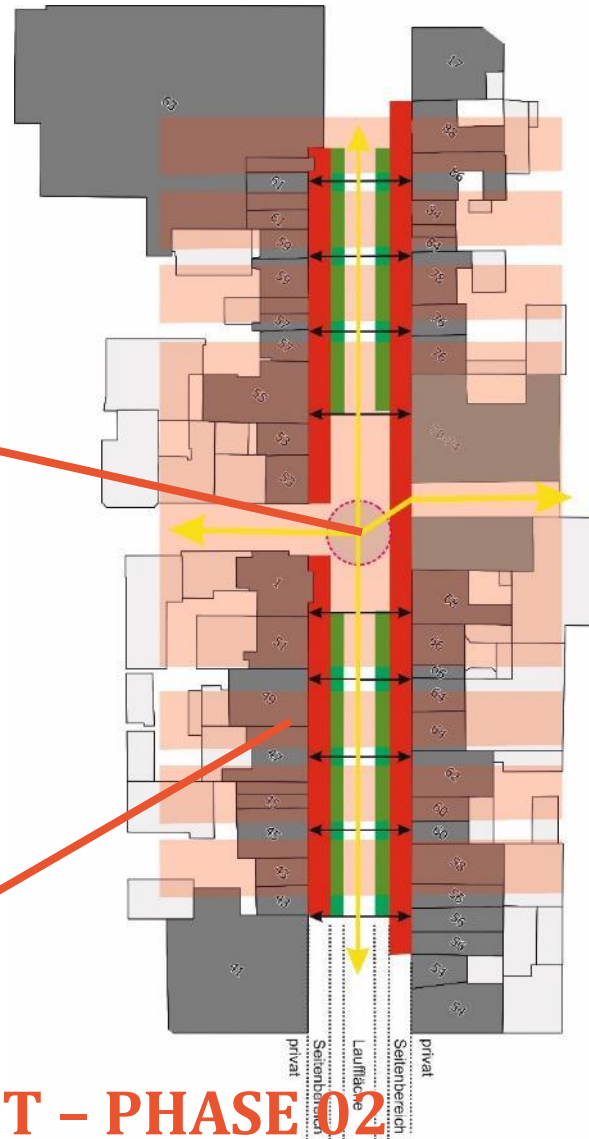


## NUTZUNGSKONZEPT - PHASE 02



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



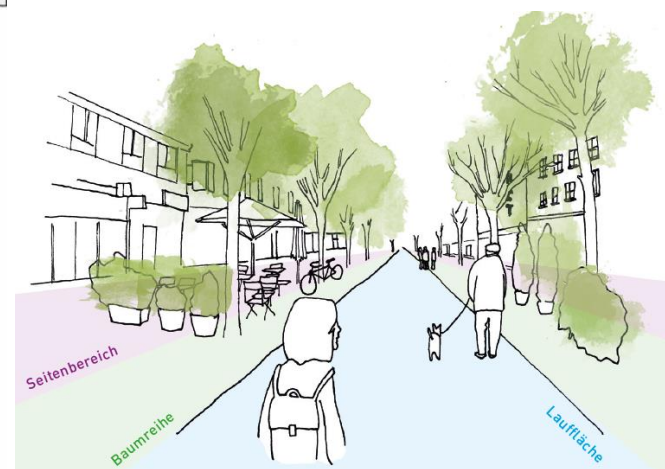
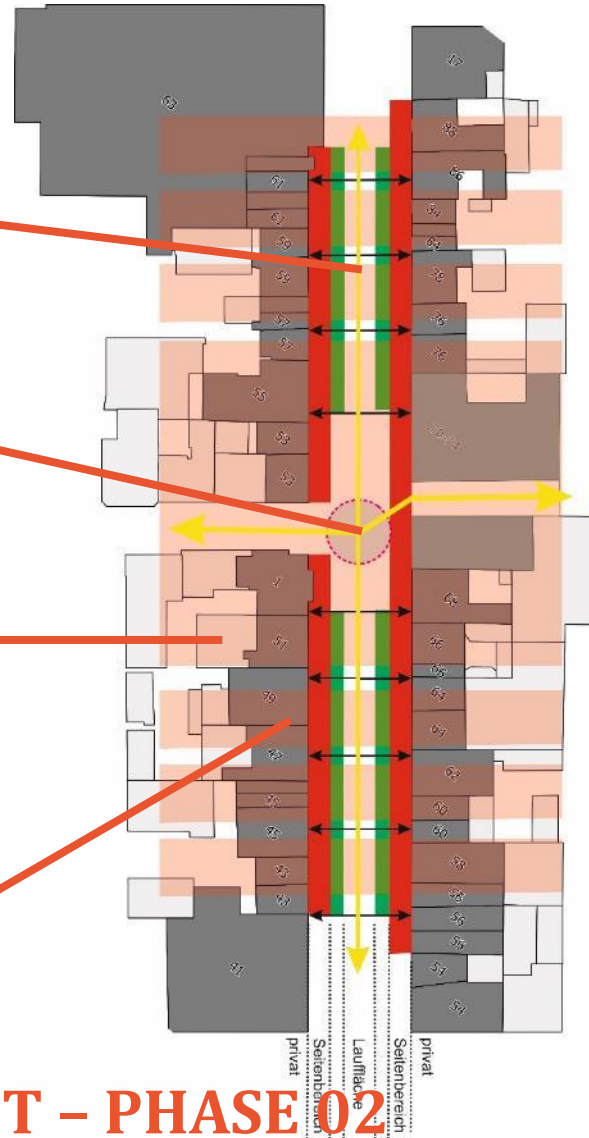
## NUTZUNGSKONZEPT - PHASE 02

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**







### 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



zukünftige Projektentwicklung Pro-Concept

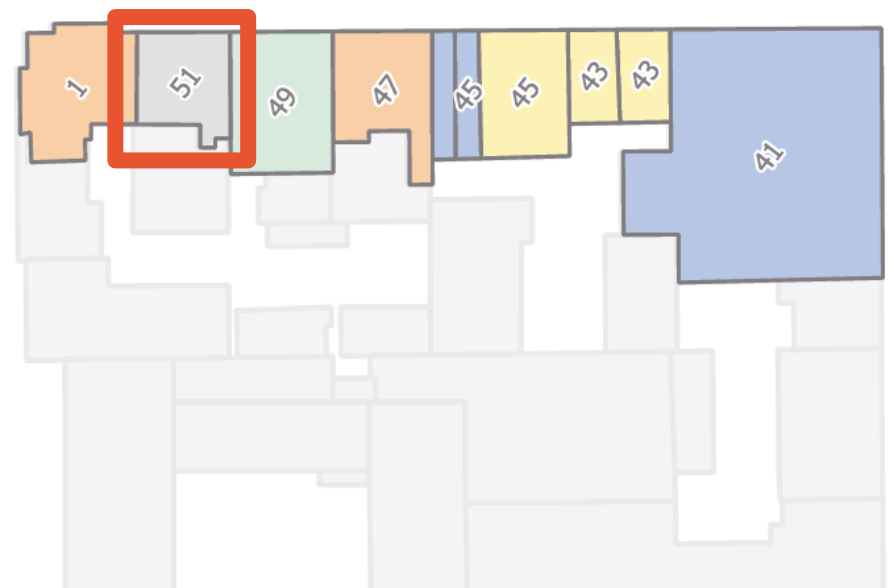
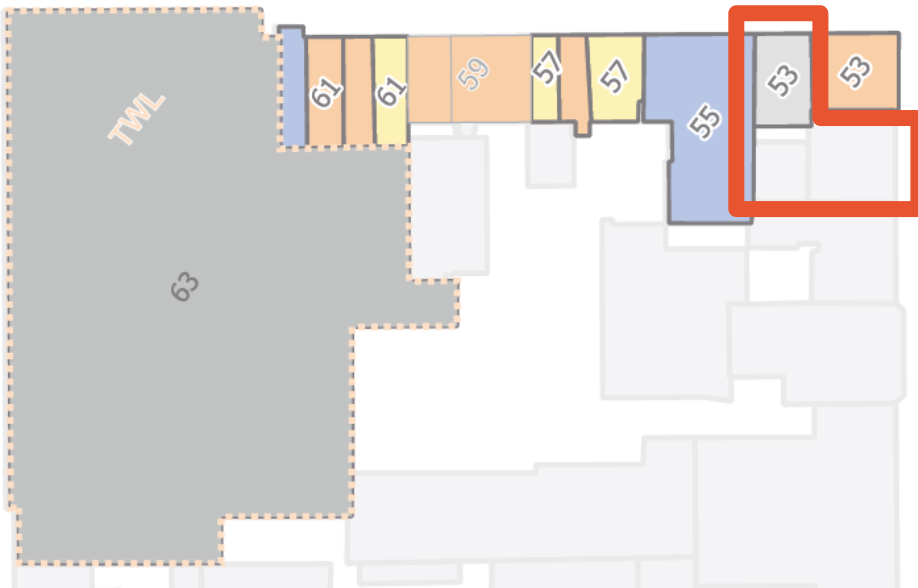
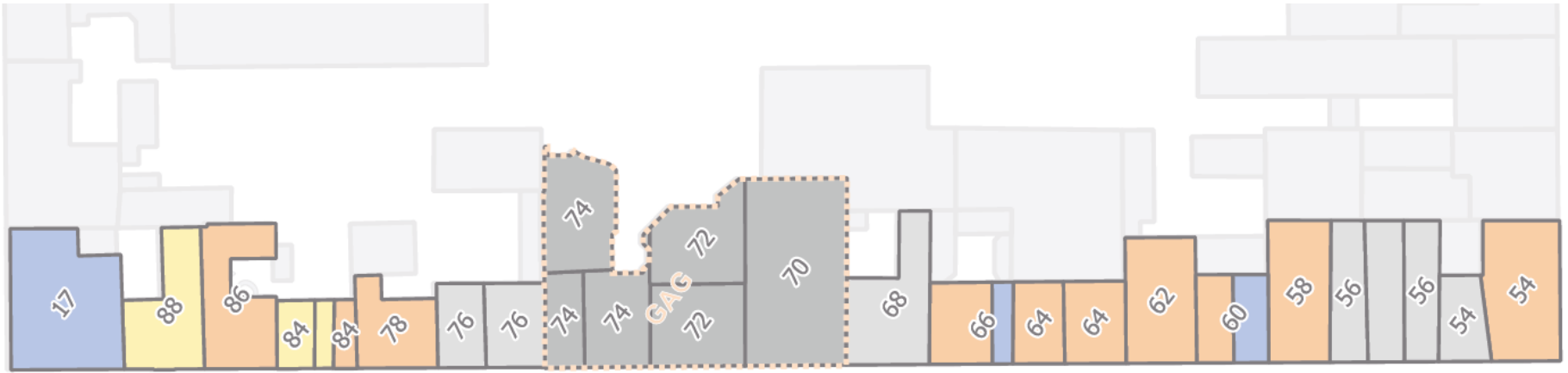
zukünftige Projektentwicklung Modellimmobilie 1

- **70% Eigentümer persönlich kontaktiert**
- **48% wurden „aktiviert“**
- **7 Leerstände EG als Potenziale**
- **4 Eigentümer mit Umnutzungsbereitschaft**
- **2 Modellimmobilien**

zukünftige Projektentwicklung Impulsprojekt GAG

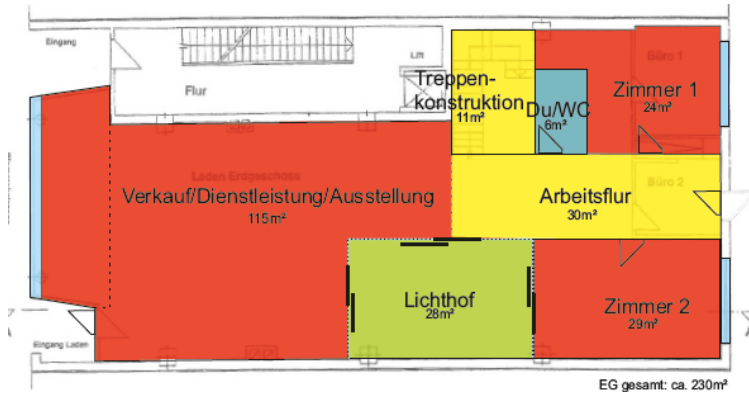
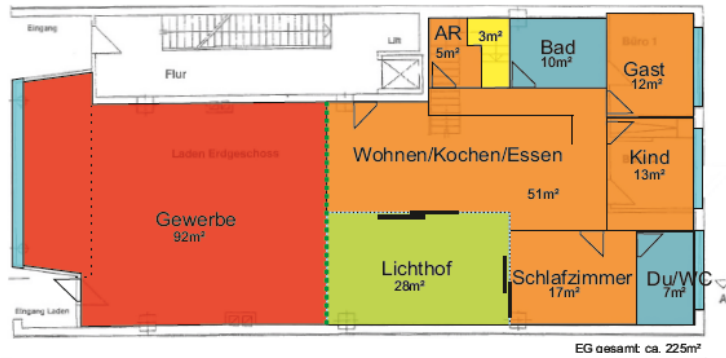
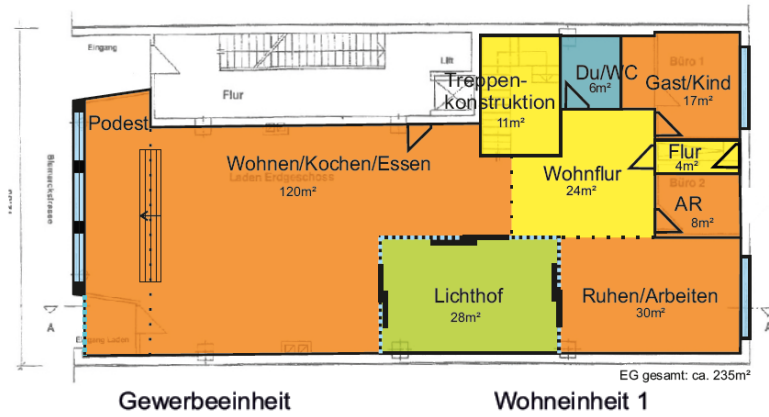


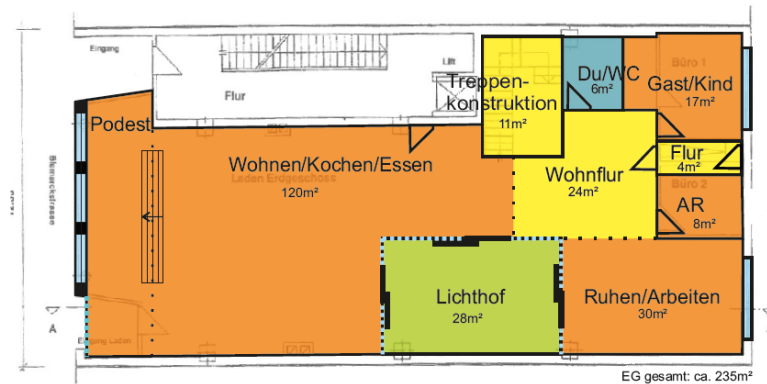






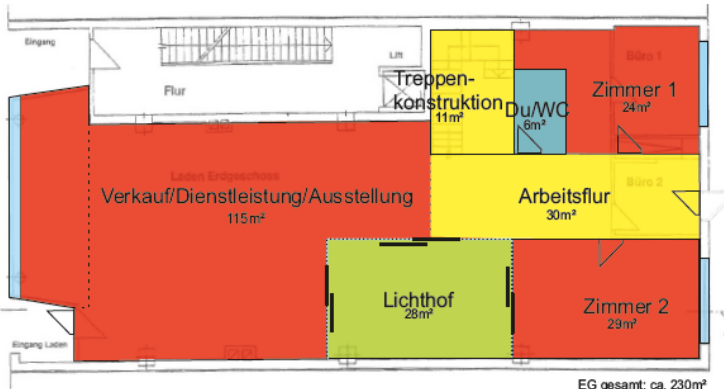
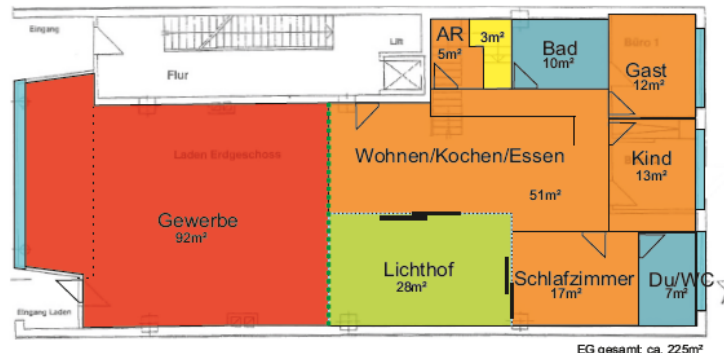
Bismarckstraße





Gewerbeinheit

Wohneinheit 1

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)





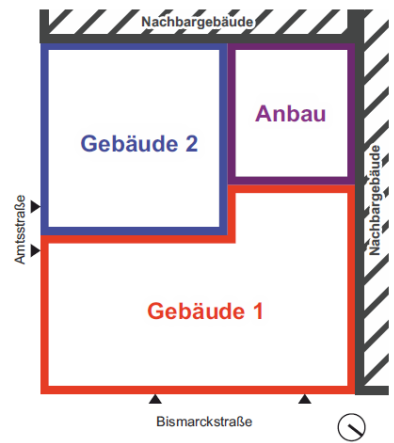
## Erkenntnisse:

- 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



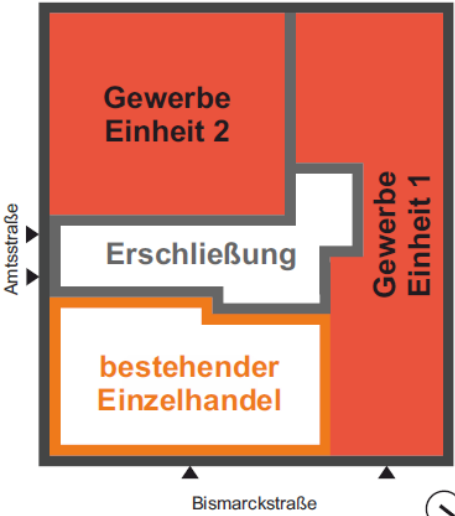
## Erkenntnisse:

- 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

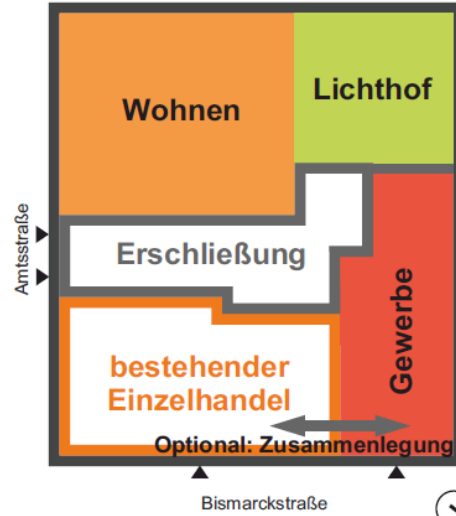




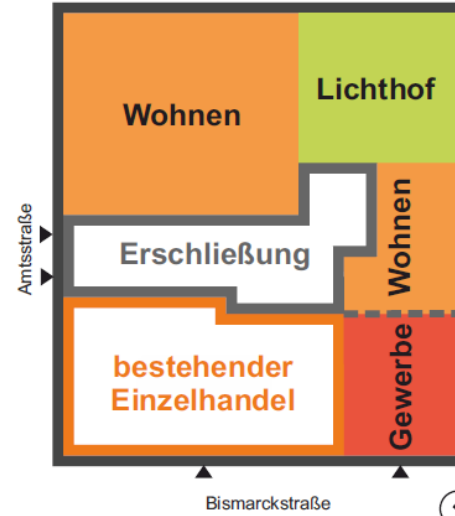
1) 2 Gewerbeeinheiten



2) Wohnen / Gewerbe  
(unabhängig)



3) Wohnen + Gewerbe  
(Kombination)



4) „experimentelles“ Wohnen



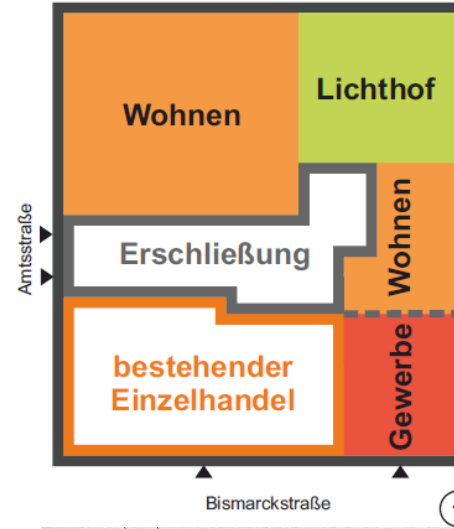
1) 2 Gewerbeeinheiten



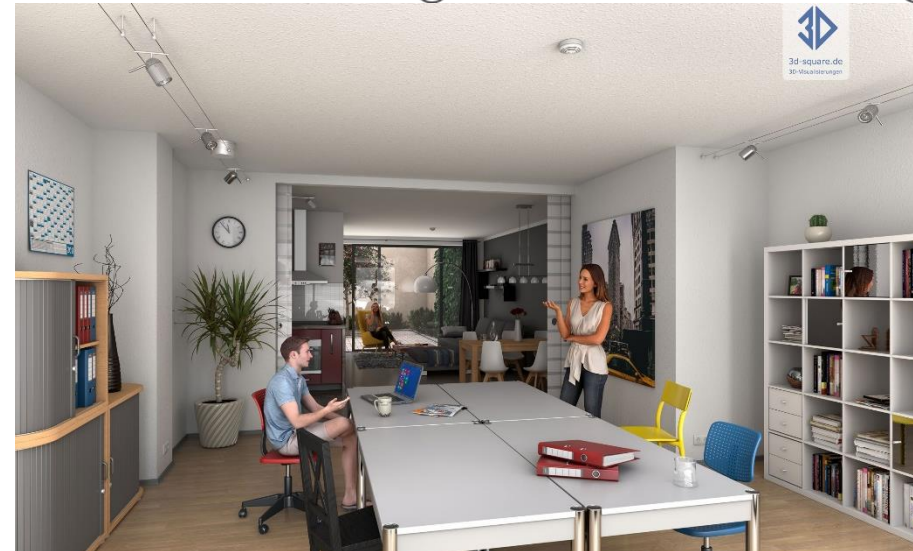
2) Wohnen / Gewerbe  
(unabhängig)



3) Wohnen + Gewerbe  
(Kombination)



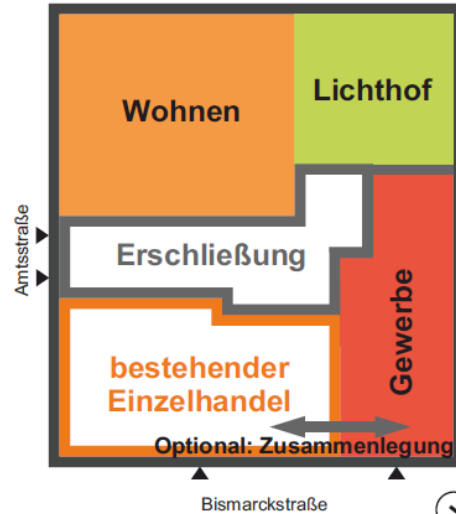
4) „experimentelles“ Wohnen



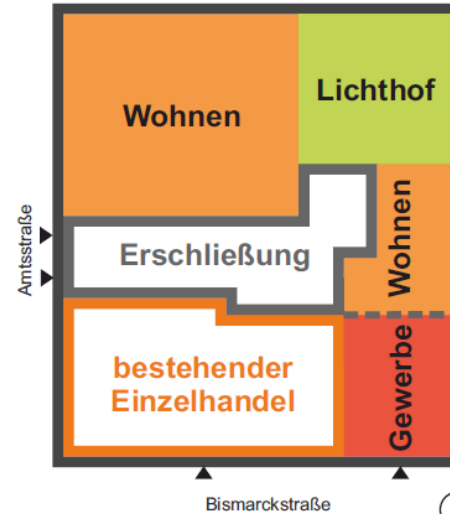
1) 2 Gewerbeeinheiten



2) Wohnen / Gewerbe  
(unabhängig)



3) Wohnen + Gewerbe  
(Kombination)

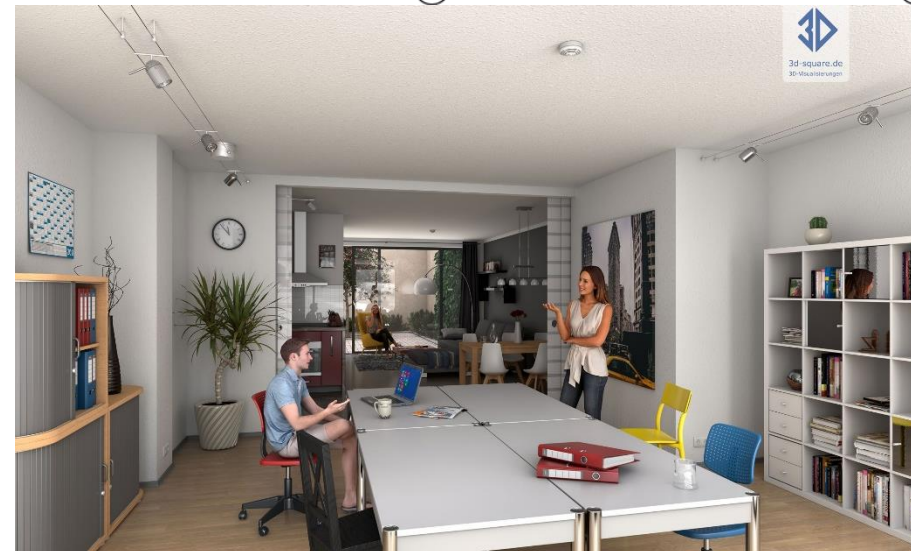


4) „experimentelles“ Wohnen

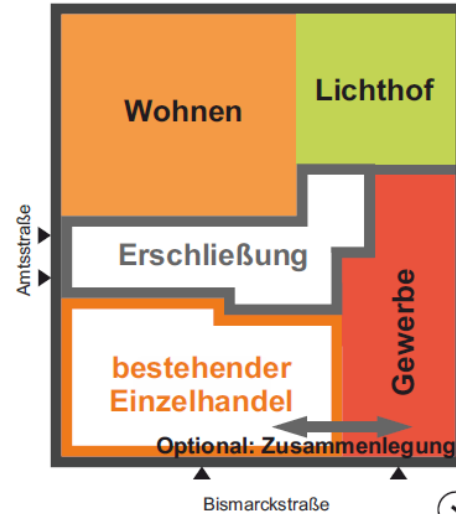
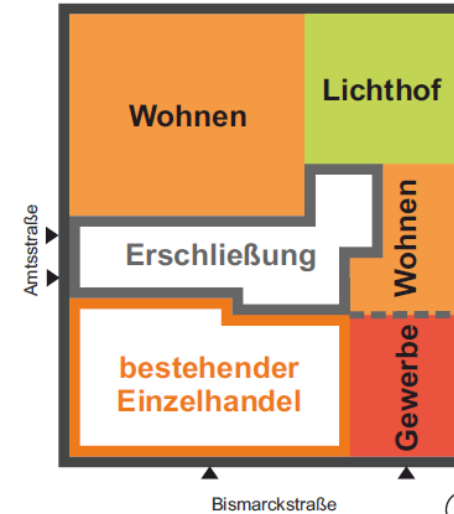


**Erkenntnisse:**

- Gebäudeteile kombinieren positiv,  
Koppelung über Lichthof



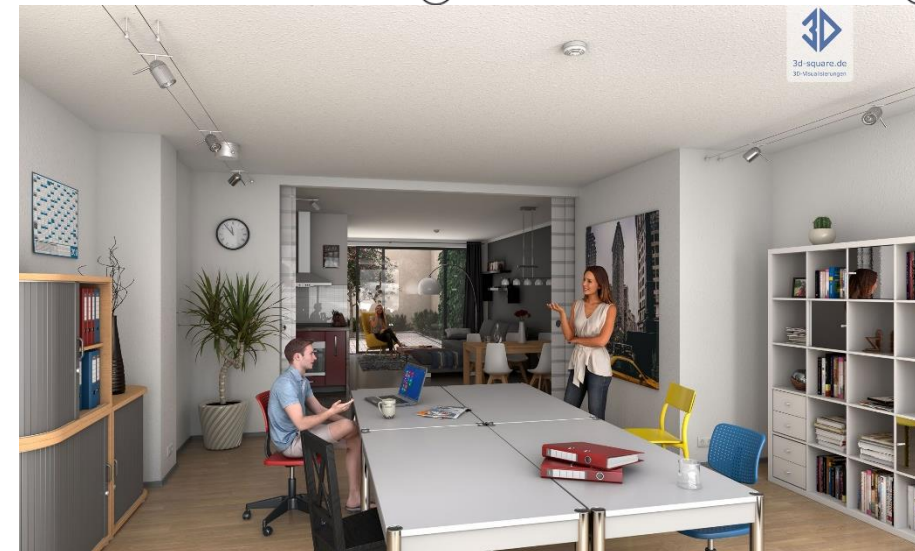
## 1) 2 Gewerbeeinheiten

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

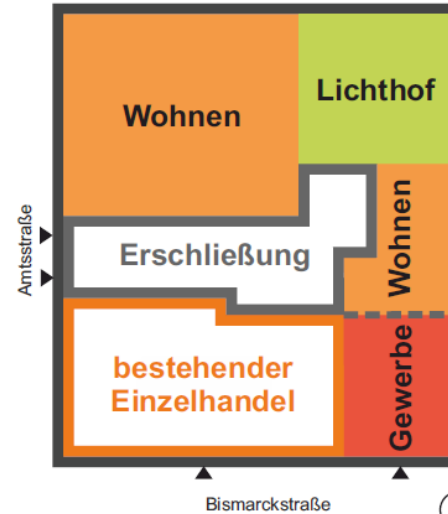
## 4) „experimentelles“ Wohnen

Erkenntnisse:

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



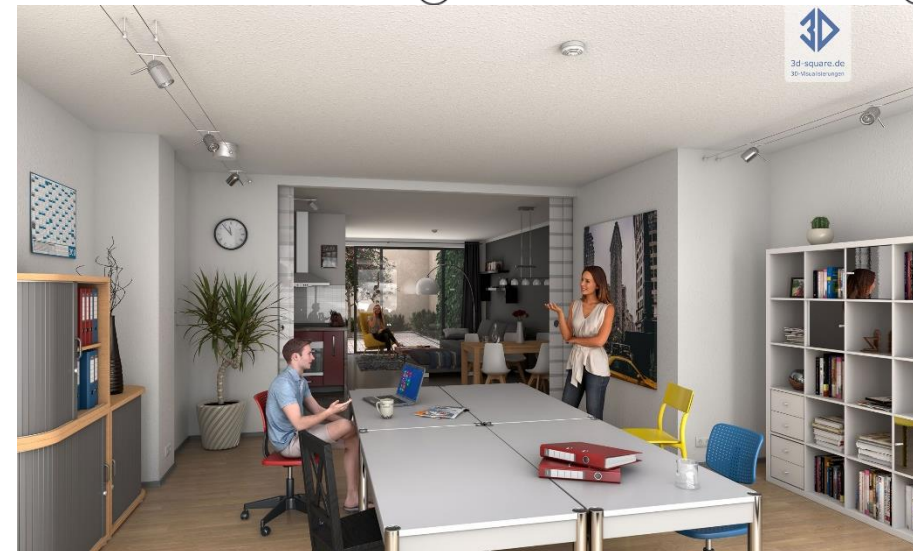
## 1) 2 Gewerbeeinheiten

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

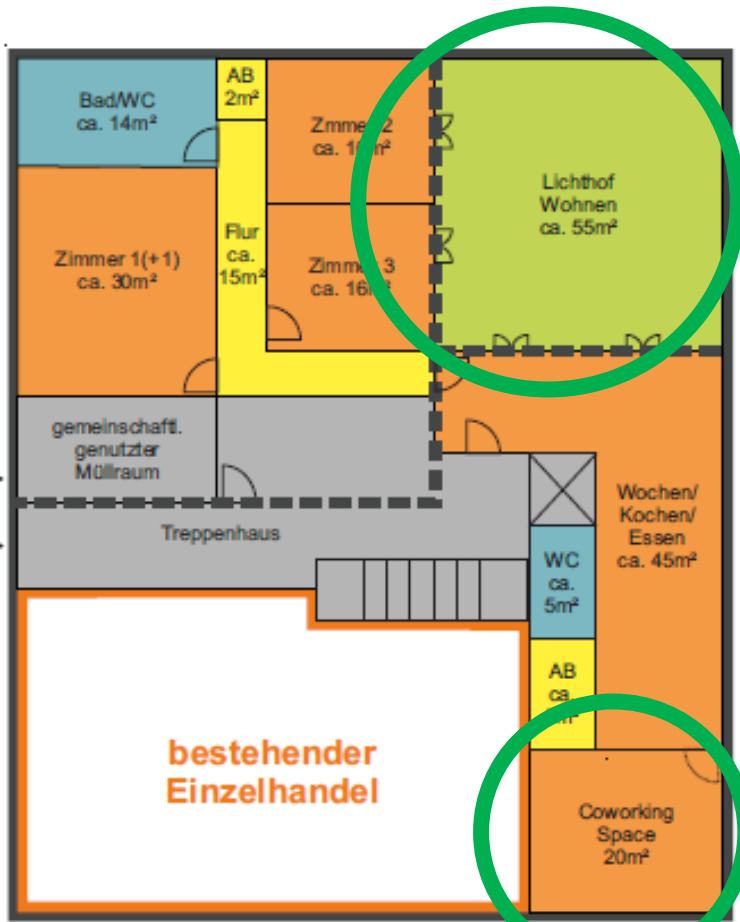




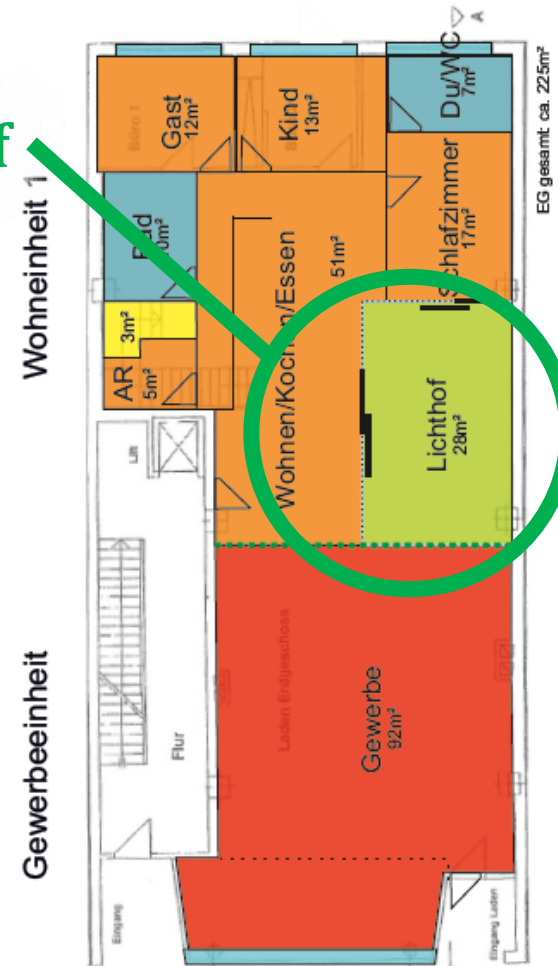
# PROJEKTERKENNTNISSE



Umgestaltung Laden zu Wohnung = baulich möglich



Lichthof



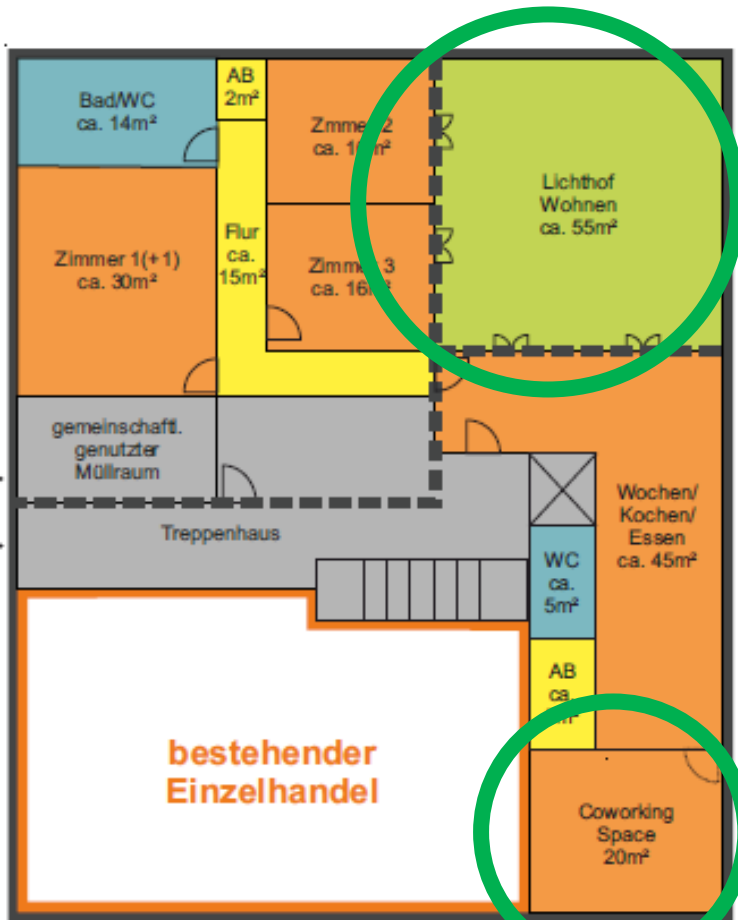
Bismarckstraße

Pufferzone

# PROJEKTERKENNTNISSE



Umgestaltung Laden zu Wohnung = baulich möglich



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

→ „Introvertiertes Stadtwohnen“

→ besondere Zielgruppen gefragt

→ Kein „Massenmodell“



Bismarckstraße

Pufferzone



# 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

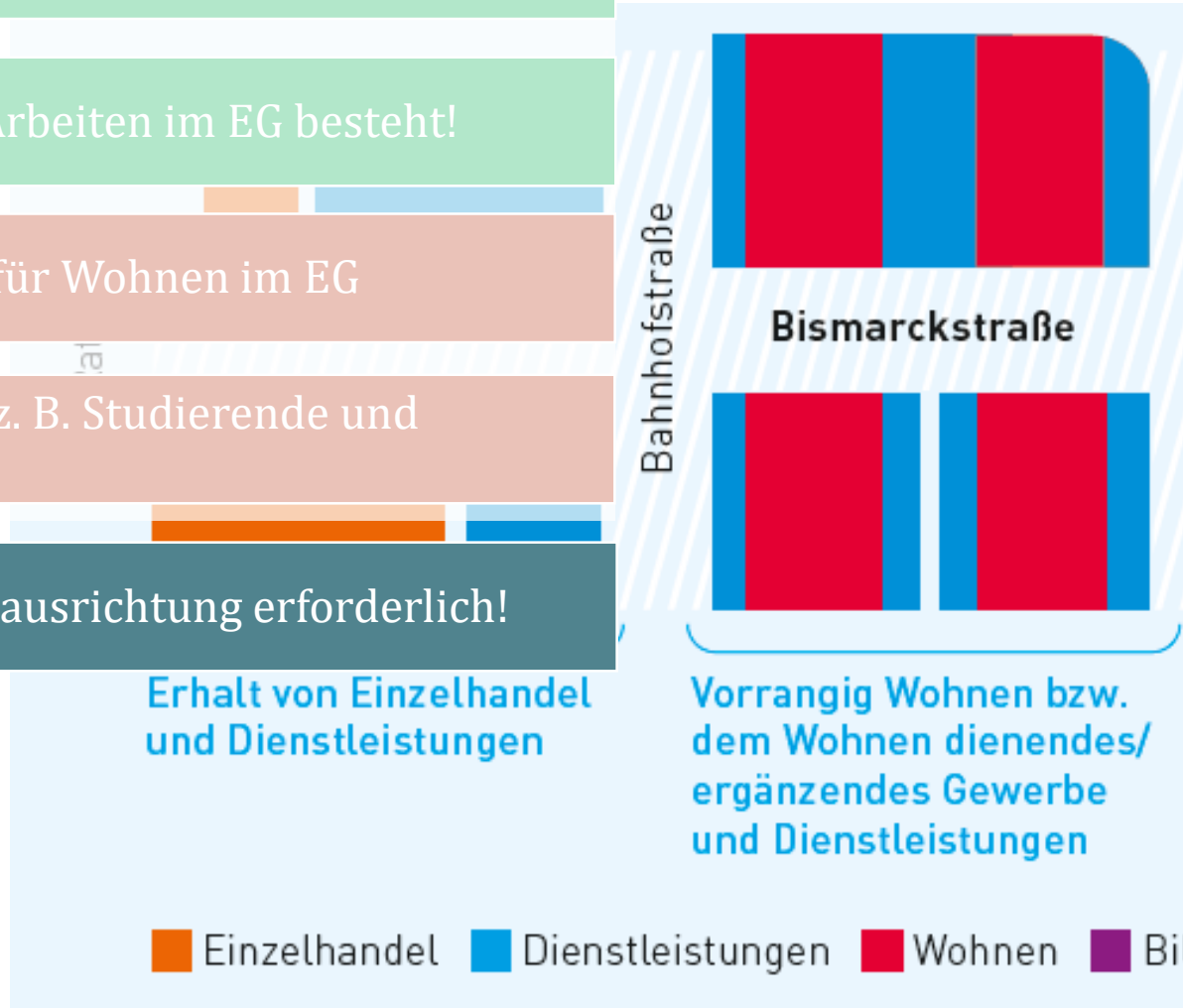


Fehlende Zielgruppen: z. B. Studierende und Kulturschaffende

**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!



# 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  
Stauende 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 Grundkapsis, 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.“

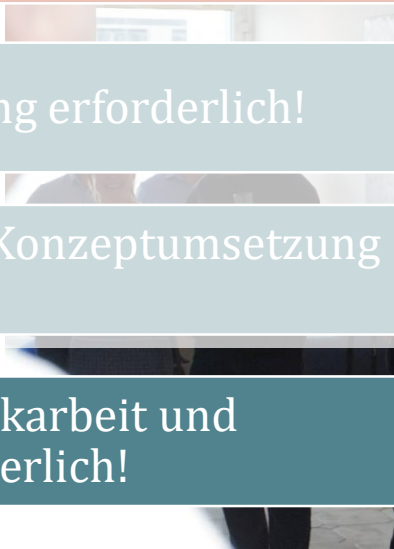
**TERMIN**  
Wer sich informieren möchte, kann heute und morgen von 11 bis 18 Uhr in die Bismarckstraße 53 kommen.



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

ler, Nicoleta Steffan heißt die vorübergehende Bewohnerin der Bismarckstraße 53. Hier werden heute die mit seinem Landauer Büro Stadtmipuls den Auftrag für das 120.000 Euro reise, und auf zwei Etagen umzuwandeln.“

In der Stadt aktiv und engagiert war, hofft auf möglichst viele Besucher, und der Leerstand entsprechend umgebaut werden. Diese Idee werde im Juli 2018 mit GUTER BUNDEL, GIBT ES NICHT MAN NUR FARBEN UND KEINE STAFFELEI.“ Aber die Künstlerin steht nicht mit der CH. HENNINGSDORF, RICHTIG PUNKT, FACHLICH 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
- 

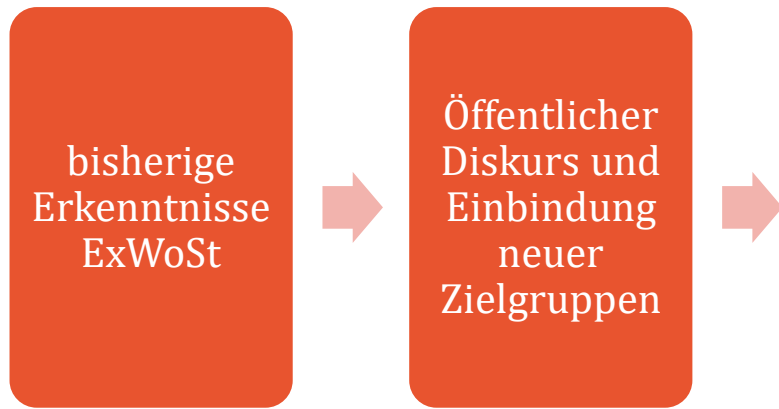
Fehlende Zielgruppen: z. B. Studierende und Kulturschaffende
- 

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

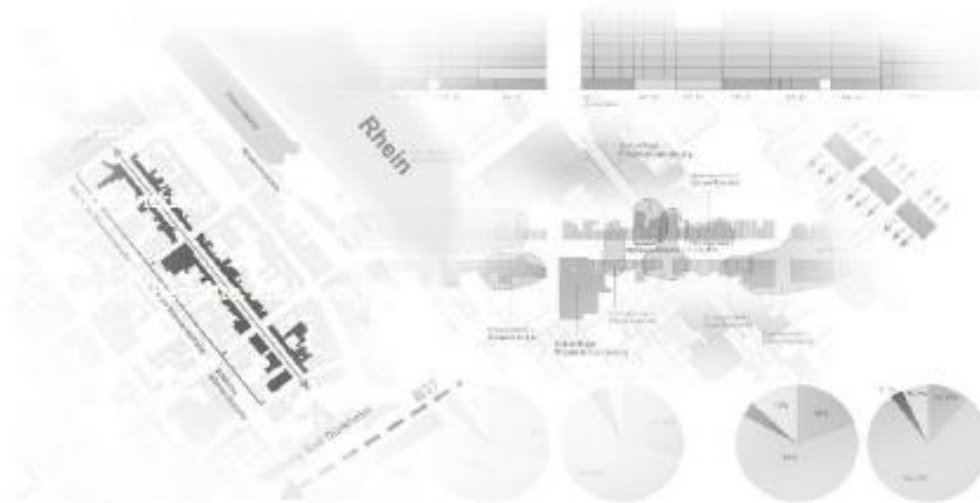


Förderung  
des Image-  
wandels für  
die  
Innenstadt



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