

ExWoSt-Projekt

Nachnutzung von Geschäftsimmobilien, Ludwigshafen – mittlere Bismarckstraße

Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses,
22.05.2017



Ludwigshafen
Stadt am Rhein

stadtimpuls
kommunal- und projektentwicklung

Ablauf

**Persönliche Vorstellung, Büroprofil und Projekt-Team
Projektreferenzen und praktische Erfahrungen**

Konzeptvorstellung

Module

Projektstand und nächste Schritte

Erste Einschätzung Situation mittlere Bismarckstraße

Ablauf

**Persönliche Vorstellung, Büroprofil und Projekt-Team
Projektreferenzen und Erfahrungen**

Module

Konzept

Projektstand und nächste Schritte

Erste Einschätzung Situation mittlere Bismarckstraße

Büroprofil

Geschäftsführender Alleininhaber

3 festangestellte MA

6 studentische Mitarbeiter

Enge und praxisbewährte Kooperationen mit verwandten
Fachdisziplinen

20 Jahre Berufspraxis

davon:

12 Jahre Verwaltungspraxis, überwiegend
in leitender Position

8 Jahre als geschäftsführender Alleininhaber selbständig

Arbeits-/Projektschwerpunkte

Innenentwicklung von Städten / Kommunen
Konzeptentwicklung, Planung, Management

Starke Verknüpfung zur Projekt-/Immobilienentwicklung
& Architektur

Betreuung und Abwicklung verschiedener Förderkulissen

Stadt- und
Kommunalentwicklung

Projekt- und
Immobilienentwicklung

Innenstadt- und
Zentrenmanagement

Projekt-Team

Projektleitung & erster Ansprechpartner für AG

Bauassessor Dipl.-Ing. Michael Kleemann, freier Stadtplaner

Stellvtr. Projektleitung:

M.Sc. Stadtentwicklung, Tobias Brokötter (bürointern)

Projektmitarbeit, bürointern:

B.Sc. Raumplanung, Julius Wahl
studentische Mitarbeiter

Projektmitarbeit, Kooperationspartner (Subunternehmer):

Dipl.-Ing. Architekt Peter Sandfuchs, Büro Planquadrat, Landau

Projektpreferenzen und Erfahrungen

Praxisleitfaden

Integriertes Standortmanagement Innenstadt Rheinland-Pfalz

Michael Kleemann
Susanne Schultz



Projektpreferenzen und Erfahrungen



**Leerstandslotsen
Rheinland-Pfalz**

Projektreferenzen und Erfahrungen

INNENSTADT AGENTUR
Neustadt an der Weinstraße

Das Projekt Innenstadtagentur im Pressespiegel



stadtimpuls
kommunal- und projektorientiert



Eigentümer für die Stadt gewinnen

Neustadt an der Weinstraße gründet Innenstadtagentur

stadt.pilot 02 November 2009



Thorsten Hölch hat gerade ein Haus in Neustadt an der Weinstraße gekauft. Nicht irgendeines, sondern eine historische Tischlerei mit Möbelgeschäft. Die Bogenfenster im ersten Stock zeugen noch von der einstigen Pracht des Gebäudes, die beiden Zugänge von der Hauptstraße und der Mittelgasse aus belegen seine

Bedeutung im Stadtbild – und zahlreiche Beispiele in der fast vollständig sanierten Neustädter Innenstadt zeigen, was aus der Immobilie eines Tages werden kann. Hölch, von Haus aus Architekt, kennt sich mit vergleichbaren Projekten aus. Er hat bereits für mehrere historische Gebäude an anderen Standorten in der Pfalz Sanierungs- und Nutzungskonzepte entwickelt. Trotz seines umfassenden Fachwissens weiß er zu schätzen, dass ihm Michael Kleemann von der „Innenstadtagentur Neustadt an der Weinstraße“ mit Rat und Tat zur Seite steht. „Die Agentur kann uns wichtige Hinweise auf die spezifische Situation in Neustadt geben und inhaltlich helfen, uns den Weg zu ebnen.“ Stadtplaner Kleemann, dessen Firma Stadtimpuls von der



Grafik: Stadtimpuls

Projektreferenzen und Erfahrungen

Leerstände als Chance auf Neues deuten

ROCKENHAUSEN: Michael Kleemann und Susanne Schultz „managen“ (nicht nur) die derzeit ungenutzten Immobilien im Stadtkern

VON RAINER KNOLL

„Es ist nicht unser Anspruch, binnen kurzer Zeit alle Leerstände zu beseitigen. Es geht vielmehr darum, die Situation nicht als Funktionsverlust, sondern als Chance auf etwas Neues zu deuten.“ Das sagt Stadtplaner Michael Kleemann, der im Auftrag der Stadt (nicht nur) die derzeit ungenutzten Immobilien im Rockenhausener Zentrum „managen“ soll. Dabei kooperiert er mit Psychotherapeutin Susanne Schultz, die ergänzt: „Unsere Arbeit ist erfolgreich, wenn bei allen Beteiligten – nicht nur den Eigentümern – im Kopf Bewegung entsteht.“ Ziel der beiden: Aufbruchstimmung erzeugen.

Kleemann und Schultz sind seit Dezember viel in der Rockenhausener Innenstadt unterwegs. Wären sie Vertreter oder Politiker, würde man sagen, sie gehen Klänken putzen. Doch der Geschäftsführer des Landauer Büros Stadimpuls, das sich auf Innenentwicklungsprozesse in kleinen, leeren Stadtkernen spezialisiert hat, und die Psychotherapeutin (HP) mit dem Schwerpunkt Raum- und Umgebungspsychologie wollen weder Stimmen oder Geld sammeln noch etwas verkaufen. Letzteres höchstens im übertragenen Sinne: die Hinweise „ganz offen in die Gespräche mit uns zu gehen, nicht sofort in Schulstrweisungen zu verfallen und sich auch ihrer Standortverantwortung bewusst zu sein“, wie Kleemann im RHEINPAZZ-Gespräch sagte.

Das Innenstadmanagement soll auch verhindern, dass es zum Leerstand kommt.

Dabei will der Stadtplaner den Eigentümern keinnewegs „die Hand über ihr Gebäude streich machen: „Was damit passiert, entscheiden natürlich in erster Linie die Eigentümer. Aber unsere Aufgabe ist es aufzudecken, welche Gründe dahinter stecken.“ Schultz beschäftigt sich dabei mit den sogenannten weichen Standortfaktoren wie Konsumkäufers- oder Kooperationsverhalten – beispielsweise wenn es bei einer Immobilie um Erbschaftsmöglichkeiten geht –, aber auch der Entwicklung von Nutzungskonzepten und angrenzenden „weichen“ Dingen, die langfristig wirksam sind, wie es die Umsetzbarkeit? – nur zwei der Fragen, die sie bei ihrer Arbeit lösen.

In den vergangenen Wochen hat das Duo mit zahlreichen Eigentümern im Rockenhausener Stadtkern den, wie Kleemann es nennt, „Iriskontakt“ hergestellt – überwiegend mit Besitzern von Leerständen, aber auch von Objekten, die zwar derzeit



Zwei markante Gebäude in der Innenstadt, die wieder gewerblich genutzt werden sollen: oben das ehemalige Modehaus Bumb, rechts der frühere Schläcker-Markt. In anderen Fällen halten es Michael Kleemann und Susanne Schultz für die bessere Lösung, einen Leerstand durch Wohnhausarchitektur zu ersetzen. Das geht allerdings nicht in der Kernzone rund um den Marktplatz. (1/2024/2024)



genutzt werden, „jedoch für das Stadtbild relevant sind“. Man sei in dieser Hinsicht auch „präventiv tätig“. Mit anderen Worten: Im optimalen Fall wird durch ein verständliches Innenstadmanagement verhindert, dass es überhaupt zu einem Leerstand kommt. 35 Gebäude stehen zunächst einmal auf der Liste. Eine Auswertung der dabei gewonnenen Erkenntnisse wird folgen. Aber mit Kleemann nicht vorgehen. „Aber vom ersten Eindruck kann sich sagen: Rockenhausen ist keine Insel, auf der es besonders gut oder schlecht ist. Probleme wie Überalterung der Eigentümerchaft, ungenutzte Gewerbeflächen oder Sattlungsgutaus sind auch in vielen anderen Standorten vorzufinden.“

Rund 30 Leerstände – gewerbliche und private – gibt es derzeit im Zentrum. „Das hört sich erst mal sehr bedrohlich an. Unsere Aufgabe ist es aber zu differenzieren: Welche Leerstände sind wirklich standortbedingte und wo haben wir persönliche Konstellationen als Ursache“, so Kleemann. Überzogene Preisvorstellungen, der Zuzug des Gebäudes, aufgeschobene Sanierungsarbeiten, das Abwälzen der Verantwortung auf andere – alles Gründe, die dafür sorgen können, dass ein Gebäude nicht mehr genutzt wird.

„Das muss man bis ins Detail analysieren. Dazu gehört dann auch eine perspektivische Eigentümeraufklärung“, betont Schultz. Viele Prozesse seien über Jahre hinweg erstarrt. „Wir möchten diese Personen in eine Lösung hinein begleiten“. Dies werde dadurch erschwert, dass die Besitzer oft zu einem System mit weiten Akzenten – etwa den Banken – gehören. „Man braucht einen Anstups, wie dieses Geflecht aufzulösen ist.“ Eine „Bewusstseinsänderung“ sei dazu nötig, betont Kleemann. Beide verhehlen aber nicht, dass diese Bemühungen keinnewegsinimer zum Erfolg führen.

Kein theoretisches Leißb anwerfen, sondern konkrete Vorschläge erarbeiten.

In einem weiteren Schritt werden dann die Standorte und deren Potenzial in den Fokus genommen, sagt Kleemann. „Dabei muss auch kritisch hinterfragt werden: Wenn dort mal Gastronomie wäre, soll dann automatisch auch wieder Gastronomie rein – oder haben sich die Anforderungen geändert, und man muss andere Schwerpunkte setzen?“ So seien Innenstädte längst nicht mehr ausschließlich durch

Handel geprägt, „im Gegenteil“. Er plädiert dafür, sich bei einer Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen vom frühen üblichen „Gewerbeschaftlichen Verlustdenken“ zu verabschieden. „Natürlich ist es nicht gewollt, dass eines Tages rund um den Marktplatz nur noch Wohnraum ist.“ Aber Rockenhausen habe „ein Riesepotenzial, was die Baukultur angeht. Deswegen ist die Innenstadt ja Denkmalzone“, so Kleemann. Grundsätzlich sollte es daher nicht als Abbau von Kaufkraft gesehen werden, wenn eine unansehnliche Ladenfläche in dafür geeigneter Lage durch eine schöne Wohnhausarchitektur ersetzt werde – zumal, wenn es für dieses Gewerbe vor Ort gar keine Nachfrage (mehr) gebe.

So könne auch ein positiver Impuls nach außen geschickt und das Image der Stadt nachhaltig verbessert werden, sagt Schultz. „Dann kommt vielleicht wieder der Punkt, an dem jemand sagt: Da mache ich ein Café auf, das rentiert sich hier.“ Sie ist aber überzeugt davon, „dass die Menschen – nicht nur in Rockenhausen – in Bezug auf den Einzelhandelslernen müssen, überregional zu denken. Es muss nicht mehr alles überall angeboten werden, dazu hat sich das Einkaufsverhalten zu sehr geändert“. Und Kleemann ver-



Michael Kleemann
Susanne Schultz

weist darauf, „dass es heute viele andere Möglichkeiten neben dem Einzelhandel gibt, wie sich ein Standort profilieren kann – sei es als Kultur- oder als Gesundheitsstadt.“ Andererseits habe die Rockenhausener Altstadt so viel Atmosphäre, dass sie sich ideal für das Ansiedeln kleinerer Läden eigne. Das alles gelte es nun im Einzelfall zu überprüfen, „dann wird man sehen, wo es sich rentiert (dann überlebt)“.

Dafür haben Schultz und Kleemann zunächst auf ein Jahr befristet den Auftrag erhalten. Stadtbürgermeister Karl-Heinz Seebald geht nicht davon aus, dass das befristete vorzeitige Kündigungsrecht zum Tage kommen. Der erhoffte unmittelbare Praxisbezug sei für ihn beim bisherigen Handeln der Immobilienmanager klar erkennbar. Sie wollen kein theoretisches Leißb anwerfen, sondern zusammen mit Stadt, Geschäftskreisen, Eigentümern und Bürgern konkrete, individuelle Vorschläge erarbeiten, betont Schultz und Kleemann. Dafür werden sie auch in den kommenden Monaten viel in der Rockenhausener Innenstadt unterwegs sein.

WÖRTLICH

„Wir haben in Rockenhausen nicht die Situation, dass wir X Leerstände und keinen Interessenten hätten. Wir haben Leerstände, aber wir haben auch Interessenten und es kommt darauf an, da so anzuknüpfen, dass die Interessenten und die Eigentümer zusammenkommen. Da sind auch sinnvolle Nachfragen dabei, kein Wunschdenken. Manchmal ist es einfach zu denken, was sich da anbahnt, aber es kommt darauf an, dem entspricht, was man sich vorstellt. Dass beide Seiten dennoch nicht zusammenkommen, hängt an bestimmten Dingen, die für einen Austauschenden zunächst überhaupt nicht nachvollziehbar sind, aber Kleemann hat es dann tatsächlich durch das Einschalten von externen Dingen in Bewegung zu setzen, die im Moment verfahren und ausrechenbar sind.“
Rockenhausener Stadtbürgermeister Karl-Heinz Seebald zu den Hoffnungen, die er in Michael Kleemann und Susanne Schultz setzt. (kn)

Innenstadt-
Immobilienagentur
Stadt Rockenhausen



ROCKENHAUSEN
WIR IN DER NORDPFALZ

Projektreferenzen und Erfahrungen

Neues Büro für City-, Veranstaltungs- und Tourismusmanagement

Oberbürgermeister Weichel ruft alle Interessierten zur Beteiligung auf

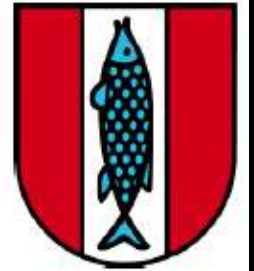


Das Team des Citymanagements: Julia Rückmann, Hanno Schöler, Ilke Reumetz, Klaus Weichel, Susanne Schüb

zweiten Kaiserstrasse", werden im Rahmen des Citymanagements auch Flörschachlöcher zu privaten Baa- und Sanierungsmassnahmen getreten. Derartigerweise amplanen. Ziel des Citymanagements ist es dabei auch, Strategien für bestehende oder neu entstehende Leerstände von Ladengeschäften zu entwickeln und diese mit den Eigentümern zu erörtern und nachhaltige Lösungsperspektiven zu entwickeln.

In den kommenden Wochen und Monaten werden Herr Kaspern und Frau Schütz mit Unterstützung weiterer Mitarbeiter des Büros in der Innenstadt präsent sein. Es erfolgen intensive Recherchen und Recherchen zu gestalterischen, architektonischen und landschaftsbiologischen Aspekten sowie die Anproben und Kontaktaufnahme zu Pächtern, Bürger, Ladeninhabern und Immobilienagenturen.

Oberbürgermeister Dr. Klaus Weichel möchte alle Interessierten und Akteure einladen, sich am bestehenden Prozess zu beteiligen. Hier geht es um die Gestaltung und Nutzung von einem



**Citymanagement
Stadt Kaiserslautern**



Projektreferenzen und Erfahrungen

Zentrenmanagement



Stadt Bad Bergzabern

Bad Bergzabern



Mein Schatz

**STADTFORUM
BAD
BERGZABERN**

interessierte
Öffentlichkeit,
Bürgerinnen und
Bürger

halbjährlich

AGs

Image,
Standortmarketing,
Immobilien Eigentümer,
...

quartalsweise

Standortgemeinschaft

Werbekreis,
Kulturverein,
Unternehmer,
Immobilien Eigentümer,
Kirchen,
Gesundheitswesen,
Banken,
Immobilien Eigentümer,
Ortsaktive

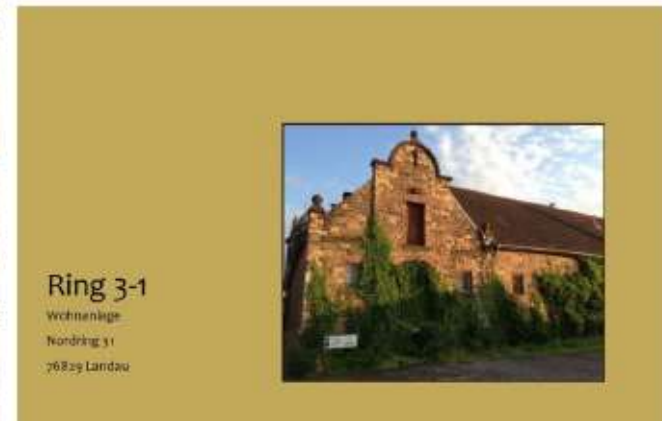
Projektreferenzen und Erfahrungen



INNERSTÄDTISCHE PROJEKT- ENTWICKLUNGEN 2009-2013

„Quartiersentwicklung
Am Großmarkt“, Landau

„Wohnpark
Queichpromenade“,
Landau



„Ring 3-1“, Wohnanlage
Bestand/Neubau,
Landau

Projektreferenzen und Erfahrungen

**WERKSTATT-INNENSTADT
RHEINLAND-PFALZ 2005**

„Stadtboulevard Ostbahnstraße –
Stadtbaustein mit
Entwicklungsimpulsen“

1. Preis, dotiert mit 500.000 EUR

Abb. und Fotos: Stadt Landau in der Pfalz

Hinweis: Das Referenzprojekt Werkstatt Innenstadt wurde von Dipl.-Ing. M. Kleemann projektleitend im Rahmen des Anstellungsverhältnisses bei der Stadt Landau bearbeitet und ist kein Projekt des Büros Stadtimpuls.

Ablauf

Persönliche Vorstellung, Büroprofil und Projekt-Team
Projektreferenzen und Erfahrungen

Module

Konzept

Projektstand und nächste Schritte

Erste Einschätzung Situation mittlere Bismarckstraße

Module

Modul 0 – Projektmanagement

Personen / Kapazitäten

Bürointern, Herren Kleemann/Wahl/Brokötter

ca. 250 Projektstunden gesamt

Leistungen gem. Angebot:

Projektsteuerung, -planung und -organisation

JF mit AG

Sitzungen Projektgruppe

Gremientermine

Berichtswesen

Öffentlichkeitsarbeit

Module

Modul 1a: Nutzungskonzepte und Zielgruppen

Personen / Kapazitäten

Bürointern, Kleemann/Brokötter/Wahl (ca. 80%)

Kooperationspartner: Büro Planquadrat, Herr Sandfuchs (ca. 20%)

ca. 150 Projektstunden gesamt

Leistungen gem. Angebot:

Erfassung und Analyse der Objektkonstellationen

Auswertung vorhandener Unterlagen/Konzepte

Aufbau eines datenbankgestützten Immobilienmonitorings

Konzepterstellung und Zielgruppenabgrenzung

Arbeitstreffen Fachakteure / Verwaltung

Ergebnisdarstellung in Text und Karten

Module

Modul 1b: Akquise umnutzungswilliger Immobilieneigentümer, Nutzerakquise

Personen / Kapazitäten

Bürointern, Kleemann/Brokötter/Wahl (ca. 80%)

Kooperationspartner:

in enger Abstimmung mit W.E.G./LUKOM

ca. 250 Projektstunden gesamt

Leistungen gem. Angebot:

Erstkontakte & Befragungen

Eigentümerberatungstreffen

Netzwerkaufbau & Kontaktpflege

Eigentümer-Nutzer-Objekt-Konstellationen, Erfassungen und Auswertungen

Empfehlung und Fokussierung Modellimmobilien, Nutzerakquise

Module

Modul 2a: Immobilienberatung / Prozess- und Projektentwicklungsbegleitung

Personen / Kapazitäten

Bürointern, Kleemann/Denzer (ca. 75 %)

Kooperationspartner: Büro Planquadrat, Herr Sandfuchs

ca. 150 Projektstunden pro Modellimmobilie

Leistungen gem. Angebot:

Umfängliche Beratungsleistungen

Umnutzungskonzepterstellung (keine HOAI-Leistungen)

Behördenmanagement und Einrichtung „runder Tisch“

Projektentwicklungsberatung-/begleitung bis Bauantragserarbeitung

Beratungsergebnisse in Text und Karten

Module

Modul 2b: HOAI Planung, LP 1-3 (eigener Werkvertrag erforderlich)

Eigene Kalkulation erforderlich in Kenntnis der konkreten Modellimmobilie
gem. HOAI nach Kostenrahmen und Honorarzone;

Personen / Kapazitäten

Büro Planquadrat, Herr Sandfuchs, Aufwand nach Objekt und Konstellation, vgl. Beispielrechnung; anrechenbar: erarbeitetes Umnutzungskonzept gem. Modul 2b auf LP 1 und 2

Leistungen gem. Angebot:

Grundleistungen gem. Leistungsbild Gebäudeplanung LP 1-3
ausgenommen: Kostenberechnung DIN 276, Koordination und Einarbeitung von Fachplanungsleistungen, Schnittzeichnungen

Ablauf

Persönliche Vorstellung, Büroprofil und Projekt-Team
Projektreferenzen und Erfahrungen

Module

Konzept

Projektstand und nächste Schritte

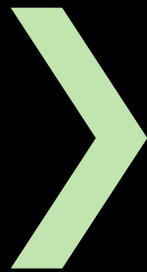
Erste Einschätzung Situation mittlere Bismarckstraße

Konzept: Ablauf in Projektphasen



Bestand

Immobilien, Nutzer,
Eigentümer



Kategorisierung
Aktivierung

Konstellationsanalysen



Konzept
Beteiligung

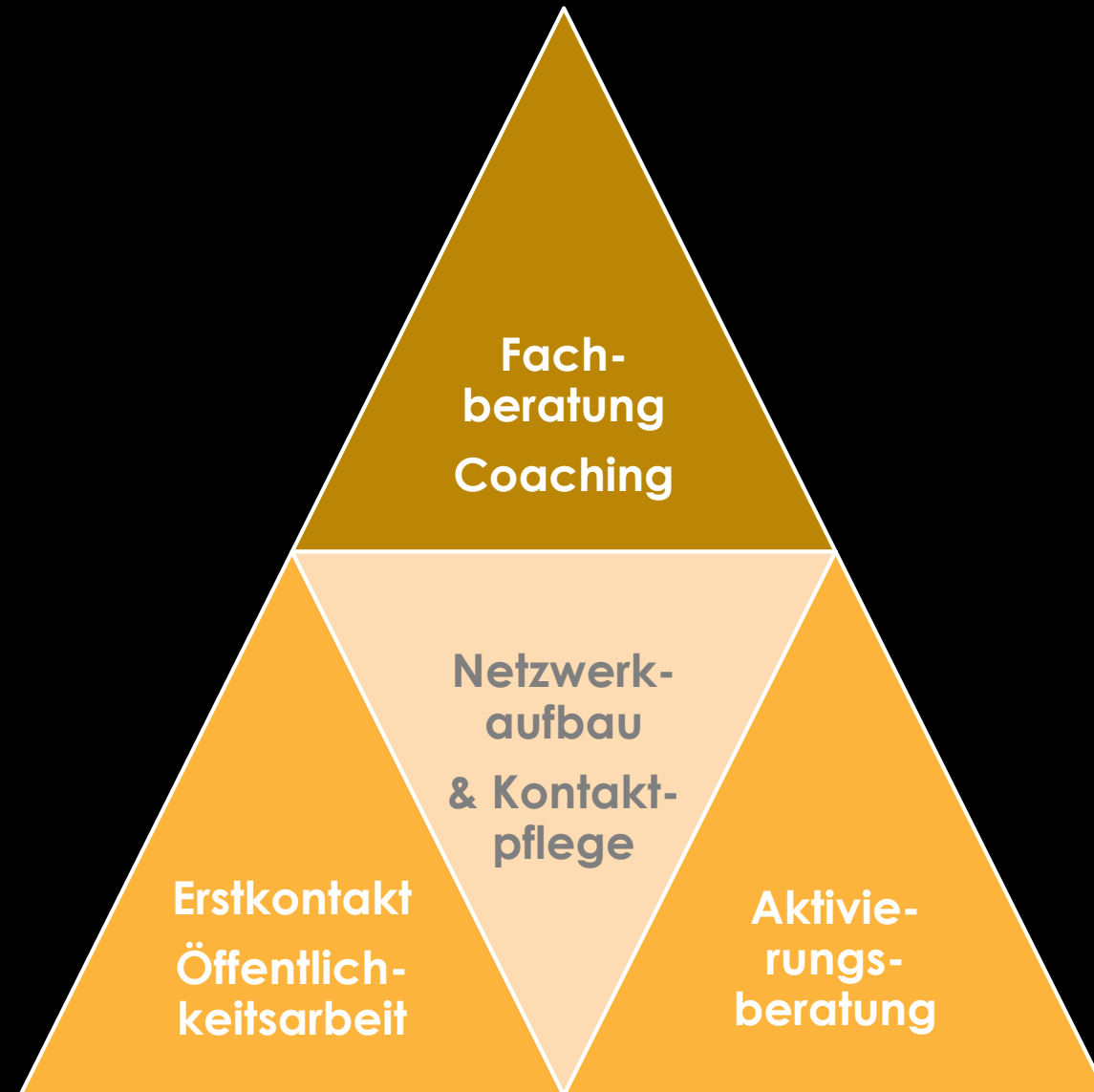
Nutzungskonzept und
Zielgruppen



Modell-
immobilien

Eigentümer-Nutzer Aktivierung, Beratung,
Planung

Konzept: Eigentümer-/Nutzeraktivierung



Konzept: Kommunikation und Partizipation

Projekt Jour-Fixe, monatlich (projektbegleitend)

Auftraggebervertreter (Stadtentwicklung, W.E.G., LUKOM)

Auftragnehmer

Projektgruppe Innenstadtmanagement (projektbegleitend)

Auftraggeber, Auftragnehmer

Fachämter (nach Themen und Bedarf, z.B. Stadtplanung, Bauaufsicht, Sanierung, etc.)

Ortsvorsteher Mitte/Süd

Gremien / Berichtswesen / Öffentlichkeitsarbeit

Ausschüsse und Rat

Zwischenbericht, Abschlussberichte (Modul 1, Gesamtprojekt)

Presse- und Medienarbeit

Konzept: Kommunikation und Partizipation

Nutzungskonzept mittlere Bismarckstraße (Modul 1a)

Fachämter, Fachakteure, Vertreter aus Projektgruppe

Beratungstreffen und -tage, Aktivierungsberatung (Modul 1b)

Eigentübertreffen

Vor-Ort-Präsenz, Einzeltermine n.V., Beratungstage nach Absprache, ggf. Einrichtung eines Quartiersbüros

Flächenbörse – „Fläche sucht Nutzer“ (Modul 1b)

Eintägiges öffentliches Veranstaltungsformat zur Flächen-/Konzeptbewerbung und Nutzerakquise

Runder Tisch Projektentwicklung Modellimmobilien (Modul 2a)

Einrichtung eines „runden Tisches“ zur Beschleunigung und Koordination der Projektentwicklung der Modellimmobilien

Ablauf

Persönliche Vorstellung, Büroprofil und Projekt-Team
Projektreferenzen und Erfahrungen

Module

Konzept

Projektstand und nächste Schritte

Erste Einschätzung Situation mittlere Bismarckstraße

Projektstand und nächste Schritte

- ✓ Bestandsaufnahme sowie Sichtung und Zusammenfassung der Projektunterlagen ist abgeschlossen
- ✓ Zwei Projektgruppensitzungen haben stattgefunden
- ✓ Gespräch mit Ortsvorsteher Hr. Heller hat stattgefunden
- ✓ Projekt-Exposé ist erstellt
- ✓ Pressemeldung ist erstellt
- ✓ Gebäudedatenbank ist im Aufbau
- ✓ Datenschutzgrundlagen sind geklärt, Eigentümer-Anschreiben versandfertig
- ✓ Sondierungsgespräche für eine erste potentielle Modell-Immobilie sind erfolgt
- ✓ Zielgruppen- und Eignungsanalyse besonderer Wohnformen für EG-Flächen sowie Nutzungskonzept mittlere Bismarckstraße ist in Arbeit

Projektstand und nächste Schritte

Juni 2017:

Auswertung und Aufarbeitung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und –analyse,
Zielgruppenanalyse und Eignungsanalyse besonderer Wohnformen für EG-Flächen,
Eigentümeranschreiben und Eigentümer-Erstkontakte

Juli 2017:

Entwurf Nutzungskonzept mittlere Bismarckstraße,
Arbeitstreffen Fachakteure / Verwaltung
Eigentümer - / Nutzeraktivierung
Erarbeitung Kriterienkonzept für die Auswahl der Modellimmobilien

August 2017:

Endfertigung Nutzungskonzept mittlere Bismarckstraße
Eigentümer-/Nutzeraktivierung, Vorsondierung Modellimmobilien

Ablauf

Persönliche Vorstellung, Büroprofil und Projekt-Team
Projektreferenzen und Erfahrungen

Module

Konzept

Projektstand und nächste Schritte

Erste Einschätzung Situation mittlere Bismarckstraße

Einschätzung: Situation vor Ort



Einschätzung: Situation vor Ort



DIC

**VIEL
PLATZ
FÜR GUTE
GESCHÄFTE**

ATTRAKTIVE HANDELSFLÄCHEN
ZU VERMIETEN.

0621 - 48 10 33 10

The advertisement features a background of concentric circles in orange, green, and blue. The text is centered and uses a mix of bold and regular fonts.

Einschätzung: Situation vor Ort



Einschätzung: Situation vor Ort



Einschätzung: Situation vor Ort - Erstanalyse

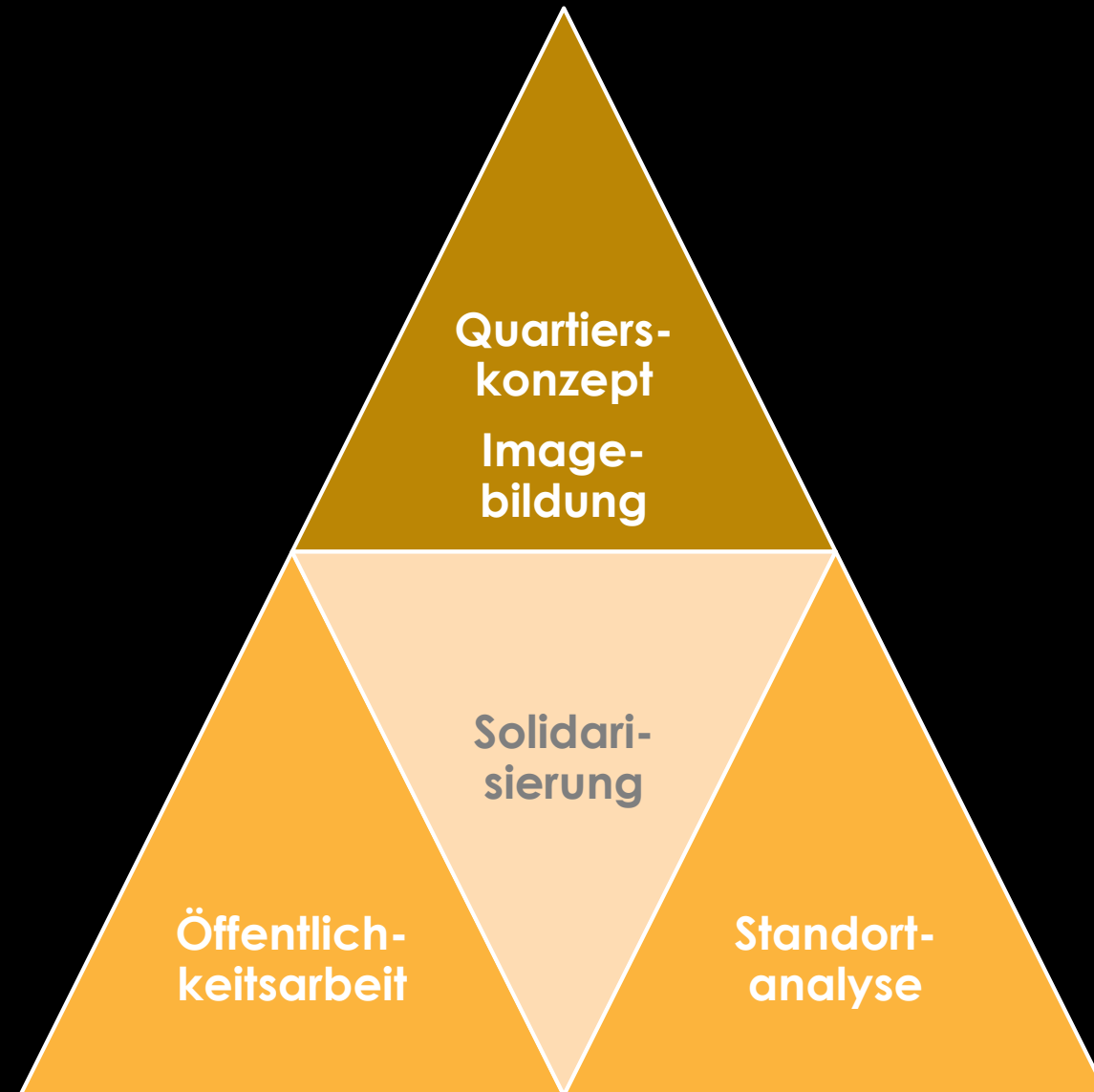
Starke stadträumliche Prägung als begrünte Achse mit Aufenthalts- und Bewegungsfunktion

Strukturwandel, Negativspirale in Gebäudegestalt-/substanz, Geschäftsbesatz, Leerstandsentwicklung

Positivansätze bei einzelnen Gebäudemodernisierungen, Neubauten, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen

Neue Profil- und Imagebildung mit Quartierscharakter als übergeordnetes Ziel

Einschätzung: Situation vor Ort - Empfehlungen



ExWoSt-Projekt

Nachnutzung von Geschäftsimmobilien, Ludwigshafen – mittlere Bismarckstraße

Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses,
22.05.2017



Ludwigshafen
Stadt am Rhein

stadtimpuls
kommunal- und projektentwicklung