

# Innenstadtmanagement LU

Zwischenbericht

Dr. Wolfgang Haensch (CIMA)

Dr. Suzanne Mösel (GIU)

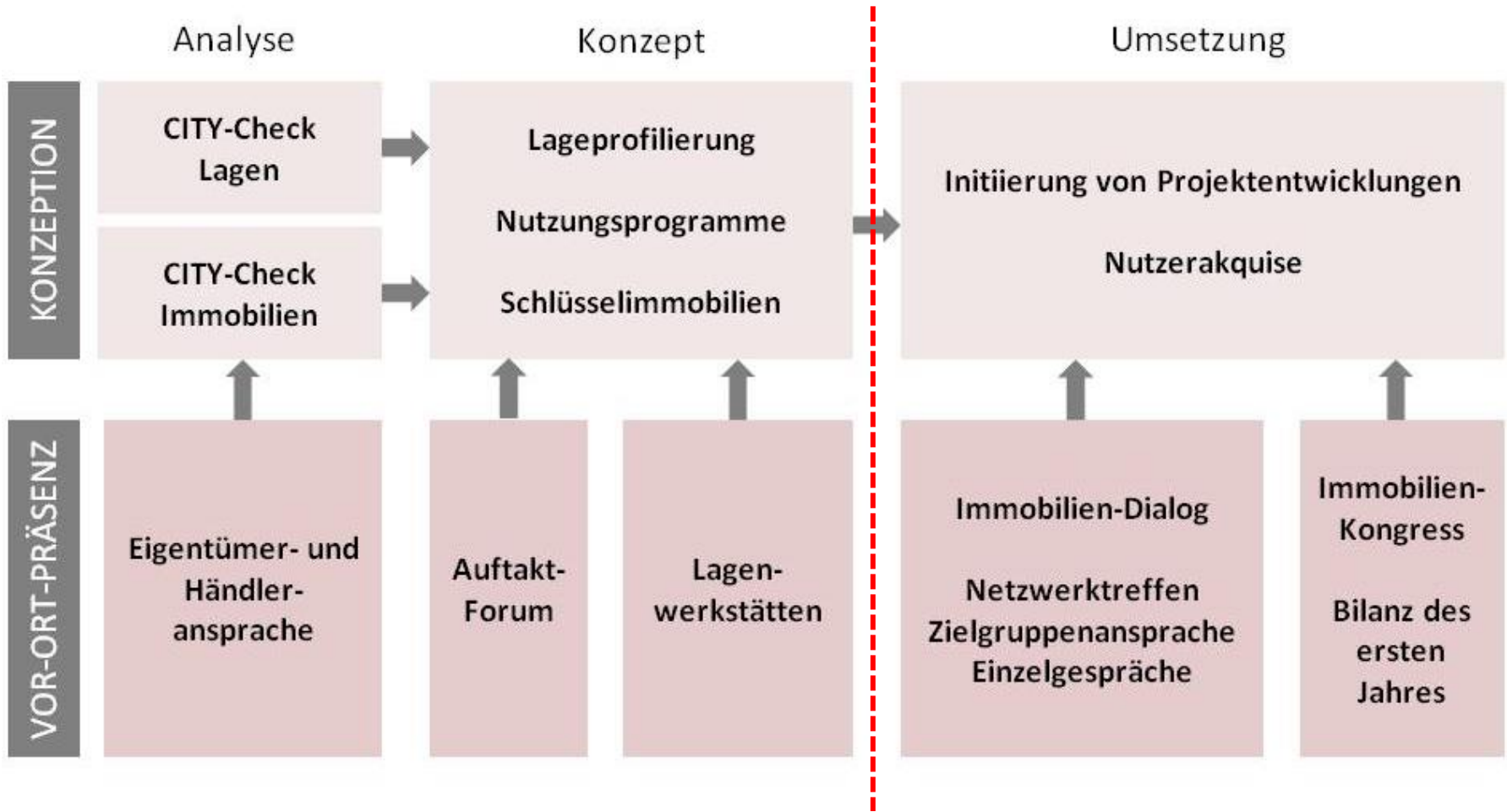
Sitzung des Bauausschusses der Stadt Ludwigshafen

15. September 2014

## „Wir wollen Bewegung in die Immobilienentwicklung bringen.“

- Hierzu liefern wir neue Ideen, definieren und profilieren Lagen & Quartiere.
- Hierzu treten wir in den Dialog mit Eigentümern und sprechen mögliche Partner an.
- Hierzu integrieren wir uns in bestehende Kommunikationsstrukturen und Netzwerke.
- Hierzu liefern wir organisatorische Ansätze, um den Immobilien Dialog auf eine breite Basis zu stellen und über März 2015 hinaus zu verstetigen. Hierzu geben wir Handlungsempfehlungen zur Verbesserung der strukturellen Rahmenbedingungen für Neuansiedlungen.

# Projekthalt und Ablauf



# Ein halbes Jahr Arbeiten am Produkt „Innenstadt LU“



- Fortsetzung der bisherigen Arbeit zur Förderung der Innenstadt
- Auftaktveranstaltung in der „Tortenschachtel“ am 24.04.14
- Aufnahme der bisherigen Arbeit; City-Check-Lagen und City-Check-Immobilien
- vier Lagenwerkstätten mit Eigentümern, Unternehmern und Anwohnern
- rd. 20 Einzelgespräche und Objektbesichtigungen
- fünf Sitzungen der Projektgruppe

# Sechs übergeordnete Schlussfolgerungen



- Lagenprofile werden zur Leitvorstellung der Innenstadtentwicklung.
  - für alleinige Handelsnutzung überdimensionierte Innenstadt („Auf Handel wird nicht immer Handel folgen.“)
  - Innenstadtkonzept weiterentwickeln und ausdifferenzieren
  - Lagenprofile für Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen entwickeln

# Sechs übergeordnete Schlussfolgerungen



- Es bedarf der Konzentration öffentlicher Aktivitäten auf die Innenstadt.
  - Innenstadt muss weiterhin im Focus von Politik und Verwaltung stehen
  - durch öffentliche Aktivitäten und Leitinvestitionen Vertrauen schaffen
  - Entwicklung Innenstadt mit City West-Entwicklung abstimmen

# Sechs übergeordnete Schlussfolgerungen



- Lagenprofile müssen Klarheit für die Zukunftsentwicklung schaffen.
  - *Profil erhalten.*
    - Ludwigsplatz
    - Südliche Bismarckstraße
  - *Profil schärfen.*
    - Nördliche Bismarckstraße
    - Südliche Ludwigstraße
    - Bahnhofstraße/ Bürgerhof
    - Berliner Platz
  - *Profil ändern.*
    - Mittlere Ludwigstraße
    - Mittlere Bismarckstraße

# Sechs übergeordnete Schlussfolgerungen



- Schlüsselimmobilien prägen das Profil einer Lage; die Summe der Immobilien bestimmt die Gesamtattraktivität der Lage.

Schlüsselimmobilien:

- „Tortenschachtel“
- ehem. Kaufhof-Immobilie
- ehem. H&M-Immobilie
- ehem. Deutsche Bank-Immobilie
- Bismarckstraße 70 – 74 (GAG-Immobilie)



# Sechs übergeordnete Schlussfolgerungen



- Hauseigentümer werden durch klare Signale und Sofortmaßnahmen überzeugt.
  - hohe Aufmerksamkeit bei den Eigentümern und Mietern erreicht, Erwartungen sind geweckt
  - neue Eigentümer wieder für Investitionen gewinnen – insbesondere für die Erdgeschosslagen!
  - Mut für unkonventionelle Lösungen machen
  - mit öffentlichen Starterprojekten Impulse setzen
  - private Projekte und Maßnahmen aktiv begleiten

# Sechs übergeordnete Schlussfolgerungen



- bereits heute vorhandene Vorzüge und die Potenziale der Innenstadt müssen kommuniziert werden – nach innen und außen.
  - Bürgerumfrage 2013: Innenstadt LU im Fokus der Kritik
  - ganzheitliche Kommunikations- und Imagekampagne für die Innenstadt LU erforderlich:
    - Innenstadt hat bereits viel zu bieten
    - nicht die einzelne Maßnahme steht im Mittelpunkt, sondern das gebündelte Produkt „Innenstadt LU“

# Lagenprofile: Acht Lagen – acht Argumente für LU.



## Profil erhalten

- Ludwigsplatz
- Südliche Bismarckstraße



## Ludwigsplatz

**Die TOP-Büroadresse in LU mit ergänzender Gastronomie.**

- eine besonders hochwertige Gestaltung der Platzfläche, des Straßenraums und der Gehwege macht den Ludwigsplatz zur repräsentativen Büroadresse für die großen Büronutzer
- die Gastronomie bietet den Beschäftigten, aber auch allen Innenstadtbesuchern hohe Qualität
- das gastronomische Angebot wird am südlichen Platze ergänzt und schafft Frequenz



## Südliche Bismarckstraße

**Bildungsschwerpunkt entlang der innerstädtischen Kulturachse.**

- Stadtbibliothek und Berufsschule machen den Standort auch für andere höherwertige Nutzungen interessant
- die Gebäude sind entsprechend des Beleuchtungskonzepts in Szene gesetzt
- *Es besteht kein besonderer Handlungsbedarf !*

# Lagenprofile: Acht Lagen – acht Argumente für LU.



## Profil schärfen

- Nördliche Bismarckstraße
- Südliche Ludwigsstraße/ Kaiser-Wilhelm-Straße
- Bahnhofstraße
- Berliner Platz



## Nördliche Bismarckstraße

### Einkaufslage zwischen Rathauscenter und Bismarckzentrum.

- zwischen den beiden Centern entsteht eine funktionierende Handelslage
- Rathauscenter und Bismarckzentrum bilden die Magneten an den beiden Enden
- die Sortimentsausrichtung im Bereich des persönlichen oder des täglichen Bedarfs bietet die Möglichkeit zur speziellen Profilierung der Erdgeschosslage



## Südliche Ludwigsstraße/ Kaiser-Wilhelm-Straße

„TOP in LU“-Standort für den Einzelhandel.

- der inhabergeführte, qualitätsorientierte Einzelhandel bildet die Alternative zu den Shopping-Centern
- die Gestaltung der Vorfronten und des öffentlichen Raumes unterstreicht die Wertigkeit des Einzelhandelsangebots
- Gemeinschaftsinitiativen prägen das Lagenprofil; Ludwigsstraße als BID-Modellprojekt





## Bahnhofstraße

### Der gastronomische Treffpunkt in LU.

- in den Mittagsstunden nutzen die Innenstadtbeschäftigten das gastronomische Angebot, abends alle Ludwigshafener und Gäste aus der Region
- zusätzliche Anbieter, eine großzügige Außengastronomie sowie ein gemeinsames Marketing führen zu Profilierung als „TOP in LU“-Gastronomiestandort mit eigener Anziehungskraft
- die Außenwirkung wird zusätzlich durch eine deutlich wahrnehmbare Aktion oder Installation wie z.B. die Illumination des Parkhauses erhöht



## Berliner Platz

**Zentraler, vitaler Knotenpunkt der Innenstadt mit Einzelhandelsschwerpunkt.**

- der ÖPNV-Halt LU-Mitte bildet einen der Hauptzugänge zur Innenstadt
- Neubau Tortenschachtel wird mit publikumsintensiven Nutzungen nachhaltig den Platz aufwerten; der Einzelhandel kehrt zurück
- Märkte beleben den Platz zusätzlich
- im „Windschatten“ des Neubaus wird der Immobilienstandort und angrenzende Bereiche für Investitionen in Wohnen und Kreativwirtschaft wieder interessant



## Profil verändern

- Mittlere Ludwigstraße
- Mittlere Bismarckstraße



## Mittlere Ludwigstraße

### Hochwertiges Arbeiten und Einkaufen.

- Ludwigsplatz und südliche Ludwigstraße strahlen in die mittlere Ludwigstraße aus
- hochwertiges Arbeiten und „TOP in LU“-Angebote treffen aufeinander
- einzelhandelsbezogene Sonderformate attraktivieren die Lage
- Büroarbeitsplätze kehren in die Innenstadt zurück



## Mittlere Bismarckstraße

**Von der ehemaligen Handelslage zum Standort für Dienstleister und innerstädtisches Wohnen.**

- die Lage entwickelt sich in Schritten zu neuen Qualitäten und Nutzungen; Einzelhandelsflächen werden sukzessive vom Markt genommen
- Impuls-/Neubauprojekte mit Wohnnutzung prägen das neue Image
- Umfeld wird aufgewertet und die Fußgängerzone für den MIV geöffnet, damit Wohnnutzungen eine Perspektive erhalten
- Dienstleistungen in den Erdgeschossen dienen dem Wohnen bzw. sind wohnverträglich



- Das Image und die Strukturen der Innenstadt LU sind beschädigt.
- Die Ideen der örtlichen Akteure und der externe Blick bilden die Basis des vorliegenden Konzeptes.
- Es zeigt Zukunftsbilder für die Innenstadtlagen auf und formuliert Handlungsvorschläge.
- Motor der Innenstadt zu sein, bedeutet für die Stadt LU klare Signale zu setzen. Von der Umsetzung einzelner Marketingmaßnahmen bis zum Erwerb einer Schlüsselimmobilie.
- LU bietet die Chance für neue, zukunftsfähige Lösungen. Haben wir den Mut es zu versuchen.