

# Innenstadtmanagement LU

Dr.-Ing. Suzanne Mösel  
Geschäftsführerin GIU mbH, Saarbrücken

Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Ludwigshafen  
02. Februar 2015

# Bedeutung der Innenstadt



- Die Innenstadt als das Zentrum der Stadt ist Ort
- der lokalen Geschichte und des kulturellen Erbes,
  - der politischen u. gesellschaftlichen Auseinandersetzung,
  - der lokalen Demokratie,
  - des bürgerschaftlichen Engagements,
  - der sozialen und gesellschaftlichen Kontakte und der Öffentlichkeit,
  - des lokalen Ideenaustauschs und der Innovation,
  - des Kulturschaffens und der Bildung,
  - der Vielfalt, der Lebendigkeit und der Multifunktionalität,
  - der Vielfalt an Teilnahmemöglichkeiten sowie
  - des Marktes, des Handels und der Dienstleistungen.

# Kernfunktionen der Innenstadt



- Stadtstruktur und Stadtgestaltung
- Öffentlicher Raum und Freiraum
- Verkehr und Infrastruktur
- Wirtschaft, Einzelhandel und Dienstleistungen
- Wohnen
- Kultur und Freizeit
- Natur und Landschaft

# Innenstädte vor enormen Herausforderungen



- Strukturwandel innerhalb des Handels: Betriebs- und Vertriebsformen im stationären Einzelhandel verändern sich
- Viele Ladenlokale werden den Ansprüchen des Handels nicht mehr gerecht
- Technologischer Strukturwandel: Der stationäre Einzelhandel gerät durch das rasante Wachstum des Online-Handels unter Druck
- Zu viele Verkaufsflächen im stationären Handel
- Konsequenz: weitere Zunahme der Leerstände bis hin zur Standorterosion
- Folgen dieser tiefgreifenden strukturellen Veränderungen sind in den Innenstädten bereits heute deutlich sichtbar.

# Ansatz des Innenstadtmanagements



- Zukunftsfähigen Kurs für die Innenstadt aufzeigen
- Lagenprofile werden zur Leitvorstellung der Innenstadtentwicklung  
(„Auf Handel wird nicht immer Handel folgen“)
- Nicht die einzelne Immobilie steht im Mittelpunkt, sondern das Produkt „Innenstadt LU“
- Bündelung der Akteure und Aktivitäten
- Mit öffentlichen Starterprojekten Impulse setzen
- Bürgerschaftliches Engagement aufgreifen / fördern
  - Bewusstsein für urbane Zusammenhänge schaffen
  - Nöte der Innentadtakteure ernst nehmen
- Die Ideen der Innentadtakteure und der externe Blick bilden die Basis des Projektideenkatalogs.

# Arbeiten am Produkt „Innenstadt LU“



## UMSETZUNGSKONZEPT

Innenstadtmanagement  
Ludwigshafen

Stand August 2014

- Auftaktveranstaltung im April 2014 in der „Tortenschachtel“
- City-Check-Lagen und City-Check-Immobilien
- vier Lagenwerkstätten mit Eigentümern, Unternehmern und Anwohnern der Innenstadt
- rd. 30 Einzelgespräche und Objektbesichtigungen
- Erstellung des Umsetzungskonzepts
  - Strategie zur Profilierung von acht Lagen
  - Handlungsprogramm zu 36 Projektideen
  - Machbarkeitsprüfung



# Lagenprofile schaffen Klarheit für Zukunftsentwicklung



## Profil erhalten

- Ludwigsplatz: TOP-Büroadresse in LU mit ergänzender Gastronomie
- Südliche Bismarckstraße: Bildungsschwerpunkt entlang der innerstädtischen Kulturachse

## Profil schärfen

- Berliner Platz: Zentraler, vitaler Knotenpunkt der Innenstadt mit Einzelhandelsschwerpunkt
- Südliche Ludwigstraße: „TOP in LU“-Standort für den Einzelhandel
- Nördliche Bismarckstraße: Einkaufslage zwischen Rathauscenter und Bismarckzentrum
- Bahnhofstraße/Bürgerhof: Der gastronomische Treffpunkt in LU

## Profil ändern

- Mittlere Ludwigstraße: Hochwertiges Arbeiten und Einkaufen
- Mittlere Bismarckstraße: Von der ehemaligen Handlungslage zum Standort für Dienstleister und innerstädtisches Wohnen

# 36 Projektideen liegen vor

1	Task-Force „Stadtbild“
2	Kommunikations- und Imagekampagne Innenstadt LU
<b>3</b>	<b>Immobilien- und Bauberatung durch Quartiersarchitekten</b>
4	Überprüfung des Märktekonzeptes
5	Überprüfung des Veranstaltungskonzeptes
6	Aktionsprogramm Erscheinungsbild Ludwigsplatz
7	Gezielte Verbesserung der EG-Nutzungen am Ludwigsplatz entsprechend dem Profilierungsansatz
<b>8</b>	<b>Gründerzentrum für Handel „Lifestyle LU“</b>
<b>9</b>	<b>Wunderhaus 2.0 (Kaufhaus auf Zeit)</b>
<b>10</b>	<b>Nachnutzung Fashion-House durch Einzelhandel</b>
11	Büronutzung Grundstück Ludwigstraße 44 (ehem. Deutsche Bank)
12	Förderung von Büronutzungen
<b>13</b>	<b>Modellvorhaben BID Ludwigstraße</b>
14	Ausbau der TOP-in-LU-Initiative
15	Gestaltung und Belebung der Vorfront der östlichen Geschäftsseite Ludwigstraße
16	Gestaltungskonzept Gleisdreieck (K.-W.Straße/Ludwigstraße)
<b>17</b>	<b>Nachnutzung H&amp;M-Immobilie (Rathausplatz 21)</b>
18	Spezielle Profilierung der Einzelhandelslage nördliche Bismarckstraße
<b>19</b>	<b>Modellprojekt Nachnutzungsperspektiven für Geschäftshäuser</b>

20	Impulsprojekt Wohnen (Neubau Bismarckstraße 70-74, GAG-Immobilie)
<b>21</b>	<b>Impulsprojekt Wohnen/ Dienstleistung/ Freizeit (Nachnutzung ehem. Kaufhof)</b>
22	Blockinnenbereich als Potenzial für attraktives Wohnen und Arbeiten
<b>23</b>	<b>Öffnung der Bismarckstraße für Pkw und Radfahrer</b>
24	Umsetzung eines Lichtkonzeptes für relevante Gebäude
25	Fassadensanierung Bürgermeister-Ludwig-Reichert-Haus
26	Stärkung des gastronomischen Angebotes in der Bahnhofstraße
27	Parkhaus Bürgerhof: temporäre Strandbar auf dem obersten Parkdeck
28	Parkhaus Bürgerhof: Zugang nach 22 h
29	Parkhaus Bürgerhof: Lichtillumination des Objektes
30	Parkgebührenerstattung durch Gastronomie
31	Gestaltung der Zugänge zum Bürgerhof
32	Neubau Tortenschachtel
33	Baustellenmanagement
34	Aufwertung Ankerhof
35	Neugestaltung /Neuordnung der Platzfläche in Verbindung mit Neubau
36	Co-working Spaces am Berliner Platz



# Neun Projektideen mit externem Anstoß ...



- setzen den Impuls für die neuen Lagenprofile,
  - zeigen, dass Ideen der Eigentümer aufgenommen wurden.
- A Akquisition von Nachmietern der leerstehenden H&M-Fläche, Fashion-House und vergleichbar wichtiger Einzelhandelsflächen **(Nr. 17, 10)**
- B Gründerzentrum für Handel **(Nr. 8)**
- C Wunderhaus 2.0 („Kaufhaus auf Zeit“) **(Nr. 9)**
- D BID Ludwigstraße **(Nr. 13)**
- E Vertieftes Beteiligungsverfahren zur Frage der Öffnung der mittleren Bismarckstraße als verkehrsberuhigter Bereich **(Nr. 23)**
- F Erarbeitung des ExWoSt-Antrages **(Nr. 3, 19 und 21)**



## Nachnutzung EG Rathausplatz 21 (ehem. H&M)

- Das ehemalige H&M-Ladenlokal stellt aufgrund der Nähe zum Rathaus-Center eine Handelsimmobilie in einer exponierten Lage dar; Ziel ist es, einen konsumorientierten Frequenzbringer (evtl. unter Aufgabe des Untergeschosses) anzusiedeln.



## Nachnutzung Fashion-House durch Einzelhandel

- Nachnutzung des Fashion-House durch eine zur Positionierung der Lage geeigneten Anbieter; Präferenz für spezialisierten Facheinzelhandel.

# Gründerzentrum für Handel „Lifestyle LU“



Quelle: e-recht24.de

- Etablierung eines Gründerzentrums mit mehreren Ladeneinheiten für Einzelhandel und Dienstleistungen mit ergänzenden Serviceangeboten (u.a. Coaching) nach dem Vorbild von Technologie- und Existenzgründerzentren
- Nutzer können sich unter dem Label „Lifestyle LU“ präsentieren
- Modellprojekt zur Förderung von Existenzgründern
- Einbeziehung neuer Partner zur Profilierung der Lage.

# Wunderhaus 2.0 (Zwischennutzung)



- Temporäre Nutzung (z.B. 6 Wochen) eines größeren Leerstandes mit der Möglichkeit der Ausstellung und des Verkaufs von Kunsthandwerk (Bilder, Keramik, Schmuck etc.)
- Zentrale Organisation und Vermarktung nach dem Vorbild „Wunderhaus LU“
- Ziel ist es, durch ungewohnte Inszenierungen Aufmerksamkeit zu gewinnen und Besucherinteresse zu wecken.

# Modellvorhaben „BID Ludwigstraße“



- Business Improvement Districts (BID) stellen ein zwischenzeitlich in vielen Bundesländern etabliertes Instrument zur Förderung des Engagements privater Akteure für das eigene Quartier dar
- In Rheinland-Pfalz werden zurzeit Überlegungen angestellt, die rechtlichen Voraussetzungen für BID zu schaffen
- Mit einem das Gesetzgebungsverfahren begleitenden BID-Modellvorhaben Ludwigstraße wird die Profilierung der südlichen Ludwigstraße als „TOP in LU“-Lage gefördert.





## Modellprojekt „Nachnutzungsperspektiven für Geschäftshäuser“

- Modellprojekt zum Umbau von Ladenlokalen für Dienstleistungen, Büros, Kulturangebote, dem Wohnen in den Obergeschossen dienende Nutzungen unter Einbezug energetischer und baukultureller Sanierung

## Immobilien- und Bauberatung durch Quartiersarchitekten

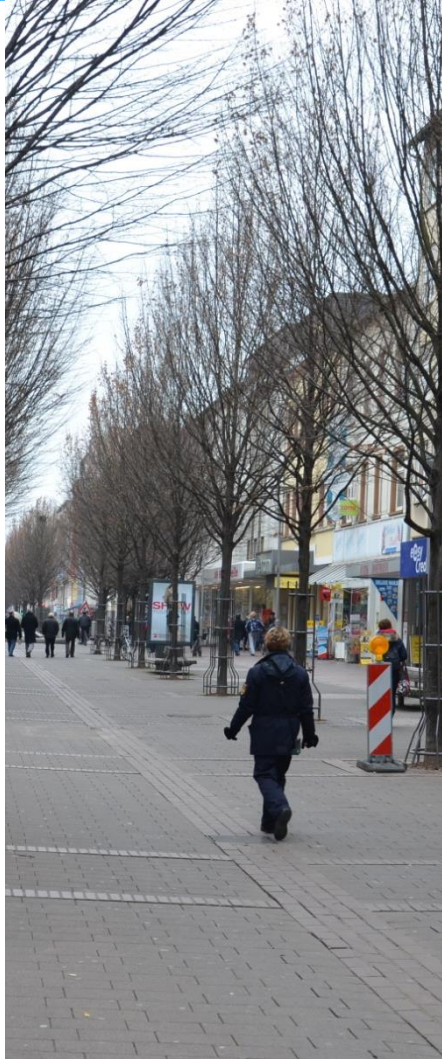
- Einzelberatung, Erstellung von Informationsmaterial
- Ausarbeitung Gestaltungssatzung, insb. EG-Zone

## Impulsprojekt Wohnen/ Dienstleistung/ Freizeit

- Nachnutzung der Kaufhof-Immobilie.



# Diskussionsprozess zur Öffnung der Bismarckstraße für Pkw und Radfahrer



- Umgestaltung der Fußgängerzone zu einem verkehrsberuhigten Bereich in Reaktion auf die verringerte Passantenfrequenz und zugleich als Signal für Änderung des Lagenprofils.
- Die Lagenwerkstätten ergaben eine grundsätzliche Zustimmung zur Öffnung der Bismarckstraße.
- Auf dieser Grundlage soll ein geeigneter Beteiligungsprozess erfolgen, in welchem die Perspektiven der Öffnung sowohl mit Bürgern und Anwohner als auch mit Gewerbetreibenden diskutiert werden sollen.
- Der Diskussions- und spätere Umsetzungsprozess sollte in Schritten erfolgen. Als Vorbild soll die Vorgehensweise bei der Öffnung der Ludwigstraße dienen (z. B. Bildung eines Runden Tisches).

# Voraussetzungen für Strategien, Konzepte & Steuerung



Vor dem Hintergrund der vielfältigen Funktionen der Innenstädte und der enormen Herausforderungen und Umbrüche kann ein zukunftsfähiger Kurs für die Innenstadt nur eingeschlagen werden, wenn die grundsätzlichen Positionen gemeinsam getragen werden.

Sie sind Voraussetzung für die richtigen Strategien, die passgenauen Konzepte und die notwendige Steuerung.

- Appell und Aufforderung, der Entwicklung der Innenstadt höchste Aufmerksamkeit zukommen zu lassen.

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Dr.-Ing. Suzanne Mösel  
Geschäftsführerin GIU mbH, Saarbrücken

Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Ludwigshafen  
02. Februar 2015