

19.12.2016

Kreative Vermarktungsstrategie stärkt den Wirtschaftsstandort

Es ist ein Glücksfall für das Hallenbad Nord, den Wohnstandort am Ebertpark und zugleich ein Erfolg für die WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft W.E.G: Nach Teilverkauf an die GML Abfallwirtschaft im Jahr 2013 ist mit dem aktuellen Verkauf der restlichen Teilbereiche an die TWL Technischen Werke Ludwigshafen der langfristige Erhalt des Kulturdenkmals gesichert. Südlich des Ebertparks entsteht mit dem geplanten Innovationszentrum „Freischwimmer“ in Ludwigshafen eine neue Adresse für Startups, die den Stadtteil mit kreativem Wirtschaftsleben bereichert. „Das Hallenbad Nord erhält nun eine neue angemessene und gesellschaftlich wie wirtschaftlich tragende Nutzung. Zugleich wird ein für uns in Ludwigshafen bedeutendes Denkmal erhalten und dabei eine neue Keimzelle für innovative Ideen geschaffen“, zeigt sich Klaus Dillinger, Geschäftsführer der W.E.G. über die nun vollständig gelungene Revitalisierung zufrieden. Es sei die beste und auch nachhaltigste Lösung, das Gesamtgebäude in kommunalnahen Gesellschaften zu belassen. Am 31.12.2001 hatte das Hallenbad Nord in der Pettenkoferstraße im Stadtteil Friesenheim aus finanziellen Gründen seine Türen geschlossen. Auf der Suche nach einer Folgenutzung hat sich die Stadt klare Rahmenbedingungen gesetzt. Eine Neunutzung sollte keinen finanziellen Aufwand für die Stadt nach sich ziehen, dem Denkmalschutz gerecht werden, keinen Teilrückbau oder gar einen kompletten Abriss vorsehen und den Wirtschafts- und Wohnstandort voranbringen. Die Vermarktung hat die W.E.G. im Auftrag der Stadt übernommen und sehr schnell feststellen müssen, dass eine Revitalisierung des Hallenbades ausgeschlossen ist. „Die notwendige Sanierung in Gebäude und Technik waren von Anfang an nicht finanziell darstellbar. Das Bad war schon aus konzeptionellen Gründen nicht in ein modernes Bad umzubauen“, verdeutlicht Dillinger die damals bereits eingeholten Meinungen von Gutachtern. Die W.E.G. hat daraufhin ihre Vermarktungsstrategie neu ausgerichtet. Ziel war es, die "Marke Hallenbad-Nord" aufzubauen und dadurch eine interessante Location zu schaffen. Unmittelbar nach der Schließung fanden Event- und Kulturveranstaltungen für eine Adressbildung statt. Es folgte eine Reihe von Machbarkeitsuntersuchungen mit unterschiedlichen Ausrichtungen wie Wohnen, Büro, Freizeit, Einkaufen und vieles mehr. Die große Herausforderung war dabei stets, den Denkmalschutz und die Gegebenheiten der Spezialimmobilie mit neuen Nutzungsformen in Einklang zu bringen. Es zeigte sich jedoch, dass die angedachten Konzepte nur durch aufwändige Eingriffe in die Baustruktur bis hin zu einem kompletten Abriss hätten umgesetzt werden können. Auch die große Schwimmhalle erwies sich als Hindernis für eine wirtschaftlich darstellbare Umnutzung. Mit der Übernahme dieses Gebäudeteiles durch die GML im Jahr 2013 und der Nutzung als Wasserreservoir als Teil des Brandschutzkonzeptes der Müllverbrennungsanlage, war eine große Hürde für die Gesamtvermarktung genommen und erreicht, dass das Kulturdenkmal für die Öffentlichkeit erhalten und zugänglich bleibt. Die GML hat sich dazu bereit erklärt, die Schwimmhalle für interessierte Besucher im Rahmen von Kulturveranstaltungen und des Denkmalschutzes zu öffnen.

Mit Verkauf des restlichen Grundstücks mit knapp 4.600 qm Größe an die TWL ist nun der Erhalt des gesamten Kulturdenkmals gesichert. Für das Projekt „Freischwimmer“ wird die TWL, das Eingangsportal und die beiden Seitenflügel umbauen sowie den Innenhof neu gestalten. Wo sich ehemals Badegäste und Schwimmmeister aufgehalten haben entstehen Arbeitsplätze bzw. Büros. Dillinger ist überzeugt, dass sich die Ausdauer bei der Vermarktung des Hallenbad Nord gelohnt hat: „Unser langer Atem hat sich bewährt. Mit kreativen Ansätzen in der Vermarktung konnten wir eine schwierige Spezialimmobilie verkaufen und Nutzungskonzepte finden, die dem Innovationsstandort Ludwigshafen gut zu Gesicht steht.“ Die W.E.G. hat das gesamte Verfahren

mit den Verkaufsverhandlungen, Gremien und Abstimmungen bis hin zum Bauantrag gesteuert. Für das Hallenbad Nord ist eine nachhaltige Folgenutzung gefunden worden.

Startup und Gründen in der Metropolregion

In der Metropolregion Rhein-Neckar hat sich eine vielfältig aufgestellte Gründungslandschaft etabliert, die die jeweiligen spezifischen Standortbesonderheiten der drei Oberzentren und ihrer dort ansässigen Unternehmen widerspiegeln. Über Musik bis Life Science, Kreativwirtschaft bis IT findet sich ein breites Spektrum. In Ludwigshafen ist seit 1990 das Technologiezentrum (TZL) für technologie- und innovationsorientierte Startups die Anlaufstelle. Es bietet Büroflächen, Beratung und Weiterbildung. Die Vermietungsfläche insgesamt beträgt ca. 1.700 qm. Das TZL unmittelbar neben der Hochschule Ludwigshafen gelegen ist eine gemeinsame Tochter der Stadt Ludwigshafen und des Landes Rheinland-Pfalz. Unter dem Namen „Freischwimmer“ wird die TWL ein alternatives Raum und Gründungsangebot für Startups bieten, die sich ressourcenorientierten Zukunftsthemen widmen. Es entstehen so genannte Coworking-Spaces, einfache Arbeitsplätze mit gemeinsamer Infrastruktur, die von der TWL gemietet werden können. Im Accelerator's Camp nimmt die TWL zeitlich begrenzt (3 - 12 Monate) Start-ups auf, um mit ihnen gemeinsam ihr Geschäftsmodell und ihren Businessplan mit Coaches zu durchleuchten und zu überarbeiten. Die TWL fungiert dabei als erfahrener Partner und Berater; nach dieser „Boot Camp“-Phase wird entschieden, ob die TWL die Unternehmensidee für zukunftsfähig hält. Wenn ja, fungiert die TWL als Inkubator. Dies bedeutet, ausgewählte Ideen werden langfristig weiter verfolgt. Die TWL und ggf. weitere Investoren kaufen sich in die Start-ups ein und werden an zukünftigen Gewinnen beteiligt. Zielgruppe für „Freischwimmer“ sind Start-ups aus den Themenfeldern Energie, Mobilität, Abfall, Digitalisierung und Wasser.

Das Hallenbad Nord

- 1955/56 von der Stadt mit Unterstützung der BASF und weiterer Industrieunternehmen nach einem Entwurf des Architekten Heinrich Schmitt gebaut
- Am 31.12.2001 im Zuge der Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen nach mehrheitlichen Beschlüssen des Stadtrates geschlossen, da sehr hohe Investitionen für einen zeitgemäßen Badebetrieb notwendig gewesen wären.
Seitdem vielfache Projektentwicklungen für Büros und Wohnen
- 2006: Tag der offenen Tür
- 2009: Eintragung in Denkmalliste als markantes Beispiel für 50er-Jahre-Architektur
- 2010: Aus Kostengründen erfolgt kein Bauunterhalt und keine Veranstaltungen mehr
- 2013: Verkauf der Schwimmhalle an GML zwecks Löschwasserbevorratung, darum Teilung der Immobilie in zwei Einheiten
- 2015: Öffnung des Bades für die Öffentlichkeit am Tag des offenen Denkmals
- 2016: Verkauf der restlichen Gebäudeteile mit Grundstück an die TWL ist eine nachhaltige Folgenutzung gefunden worden.