

22.05.2017

Impuls für die Innenstadt

Das ExWoST-Projekt geht jetzt in die konkrete Phase. Nachdem es im Bau- und Grundstücksausschuss am 8. Mai 2017 genehmigt und im Stadtentwicklungsausschuss am 22. Mai 2017 vorgestellt wurde, haben Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer der mittleren Bismarckstraße nun die Möglichkeit, sich bei ihren Planungen für neue Nutzungsideen von leerstehenden Ladenflächen von dem Landauer Büro stadimpuls unter der Leitung von Michael Kleemann kostenlos beraten zu lassen. Im Fokus steht der Abschnitt zwischen Bahnhofstraße und Kaiser-Wilhelm-Straße. Mit der Förderung aus dem Programm des "Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus" (ExWoST) des Landes Rheinland-Pfalz ist es möglich, Immobilienbesitzerinnen und -besitzer zu beraten und für zwei bis drei besonders innovative und beispielhafte Modellimmobilien bis hin zur konkreten Bauantragstellung zu begleiten. Hierfür kann der Bauherr maximal einen Zuschuss von 90 Prozent für die Planungskosten erhalten. Voraussetzung für die Förderung der Modellimmobilien ist, dass tatsächlich ein konkreter Umbau des Gebäudes erfolgt. Das Projekt ist auf zwei Jahre angesetzt und kostet 120.000 Euro. Es wird zu 65 Prozent vom Finanzministerium des Landes Rheinland-Pfalz gefördert, den Rest trägt die Stadt.

Der Bereich der mittleren Bismarckstraße zwischen den Hausnummern 41 bis 63 beziehungsweise 54 bis 88 wurde bereits vorab als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Hier können private Eigentümerinnen und Eigentümer einen Zuschuss von maximal 50.000 Euro für investive Maßnahmen, also die tatsächlichen Sanierungsmaßnahmen erhalten. Darüber hinaus können steuerliche Vorteile im Rahmen des Sanierungsrechtes in Anspruch genommen werden. In beiden Fällen ist vorher unbedingt über die WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft mbH (W.E.G.) ein so genannter Modernisierungsvertrag mit der Stadt zu schließen.

"Die Ludwigshafener Innenstadt befindet sich mitten in einem tiefgreifenden Veränderungsprozess. Die Stadtverwaltung kann diesen Prozess nicht zentral steuern, aber sie möchte ihn aktiv begleiten. Dabei geht es uns vor allem darum, gute Nutzungen für die Erdgeschosszonen zu finden und so für eine bessere Besucherfrequenz in der City zu sorgen. Wir würden uns freuen, wenn viele Eigentümerinnen und Eigentümer sich beraten lassen und auch einige bereit sind, das Erdgeschoss ihrer Immobilien dann einer anderen Nutzung zuzuführen. Denn unser gemeinsames Ziel ist eine attraktive Ludwigshafener Innenstadt", erläutert Oberbürgermeisterin Dr. Eva Lohse.

Als logische Fortsetzung der bisherigen Strategie zum Innenstadtumbau sieht Bau- und Umweltdezernent und Geschäftsführer der W.E.G. Klaus Dillinger das neue Projekt: "Durch den abgeschlossenen Umbau des Rala-Hauses, die bevorstehende Umnutzung des ehemaligen Kaufhof zum TWL-Kundenzentrum und den Neubau der GAG am Eingang zum Bürgerhof ist gerade dieser Abschnitt der Fußgängerzone dazu prädestiniert, neue Wege zu gehen."

Innenstadtmanagementprozess

Die Stadtverwaltung hatte in den Jahren 2014 und 2015 einen Innenstadtmanagementprozess initiiert und zusammen mit den Betroffenen Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Innenstadtquartiere diskutiert. Ein Ergebnis dieser Gespräche war, dass Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer bei ihren Planungen für neue Nutzungsideen von leerstehenden Ladenflächen in Erdgeschosslagen in der mittleren Bismarckstraße im Abschnitt zwischen Bahnhofstraße und Kaiser-Wilhelm-Straße im Rahmen einer Projektförderung unterstützt werden sollen.

Das Büro stadimpuls wurde beauftragt, nach einer eingehenden Analyse der Situation vor Ort umnutzungswillige Eigentümerinnen und -eigentümer zu finden und diese praxisorientiert zu beraten.

Projekt im Detail

Zentrale Aufgabe ist es, das Modell-Gebiet zu beleben und einen Nutzungswandel aktiv zu begleiten. In den Erdgeschossen der betreffenden Immobilien sollen alternative Nutzungen, insbesondere innerstädtisches Wohnen und wohnunterstützende Dienstleistungen, etabliert werden. Weiterhin soll in den Obergeschossen die Wohnfunktion gestärkt werden. Zu diesem Zweck sind Umsiedlungen von Dienstleistungen, insbesondere Praxen, Kanzleien et cetera in die Erdgeschosse angestrebt.

Der konzeptionelle Ablauf des Modellvorhabens wird in Projektphasen gegliedert. Ausgehend von der Bestandsanalyse werden in einem weiteren Schritt Nutzungskonzepte erarbeitet und relevante Zielgruppen definiert. Daran schließt sich die Aktivierung umnutzungswilliger Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer sowie Nutzerinnen und Nutzer an. Schließlich sollen mitwirkungsbereite Eigentümerinnen und Eigentümer adäquater Immobilien in Bezug auf die Umnutzung ihrer Gebäude umfassend praxisorientiert beraten und begleitet werden.

"Stadtimpuls lässt von Anfang an die Erkenntnisse und Ansätze des Innenstadtmanagements, das in den Jahren 2014 und 2015 stattfand, einfließen. Wir erarbeiten keine neuen Theoriekonzepte, sondern setzen pragmatisch an der konkreten Eigentümer- und Immobiliensituation an. Der ExWoSt-Ansatz ist also die umsetzungsorientierte Fortsetzung des Innenstadtmanagements", sagt Michael Kleemann, Leiter des Büros.

Zunächst finden über die gesamte Projektlaufzeit monatliche Jour-Fixes und regelmäßige Projektgruppensitzungen statt. Weiterhin finden im Zuge der Erstellung der Nutzungskonzepte Gespräche mit Fachakteuren und der Verwaltung statt, um den umsetzungsorientierten Charakter der Konzepte noch zu stärken. Im Rahmen der Projektphase "Aktivierung" sind Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern und Nutzerinnen und Nutzern, Beratungstage und eine Flächenbörse ("Fläche sucht Nutzer") geplant. Ziel der Flächenbörse ist, passende Mieterinnen und Mieter für die neuen Nutzungen auszumachen, sofern diese noch nicht feststehen.

"In einer Erstanalyse wurde die Situation vor Ort grob eingeschätzt. Dabei fiel positiv auf, dass von der Bismarckstraße eine starke stadträumliche Prägung als begrünte Achse mit Aufenthalts- und Bewegungsfunktion ausgeht.

Besonders im Bereich des abgegrenzten Untersuchungsgebiets, der mittleren Bismarckstraße, wurde deutlich, dass ein Strukturwandel im Gange ist, der sich in einer Negativspirale in Bezug auf die Gebäudegestalt und -substanz, insbesondere jedoch bezüglich des Geschäftsbesatzes und der Leerstandsentwicklung in den Untergeschossen ausdrückt. Demgegenüber gibt es Positivansätze wie zum Beispiel Gebäudemodernisierungen, Neubauten und ansprechende Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen", unterstreicht Kleemann.

Das Büro Stadtimpuls

Das Büro stadimpuls bietet planungsbezogene und management-orientierte Dienstleistungen für Kommunen, Investorinnen, Investoren und private Bauherren.

Michael Kleemann, geboren 1970 in Neustadt an der Weinstraße, ist studierter Stadtplaner und Mitglied der Architektenkammer Rheinland-Pfalz. Seit Bürogründung im Jahre 2009 ist er geschäftsführender Alleininhaber von stadimpuls mit einem Team von derzeit neun Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Er bringt als Bauassessor und ehemaliger Leiter der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung der kreisfreien Stadt Landau in der Pfalz (1998 bis 2005) sowie als ehemaliger Kreisbaumeister des Landkreises Germersheim (2005 bis 2008)

eine langjährige Behördenerfahrung und mittlerweile über 20 Jahre Berufspraxis mit, in der er unter anderem für zahlreiche innerstädtische Maßnahmen und Projekte zuständig gezeichnet hat.