

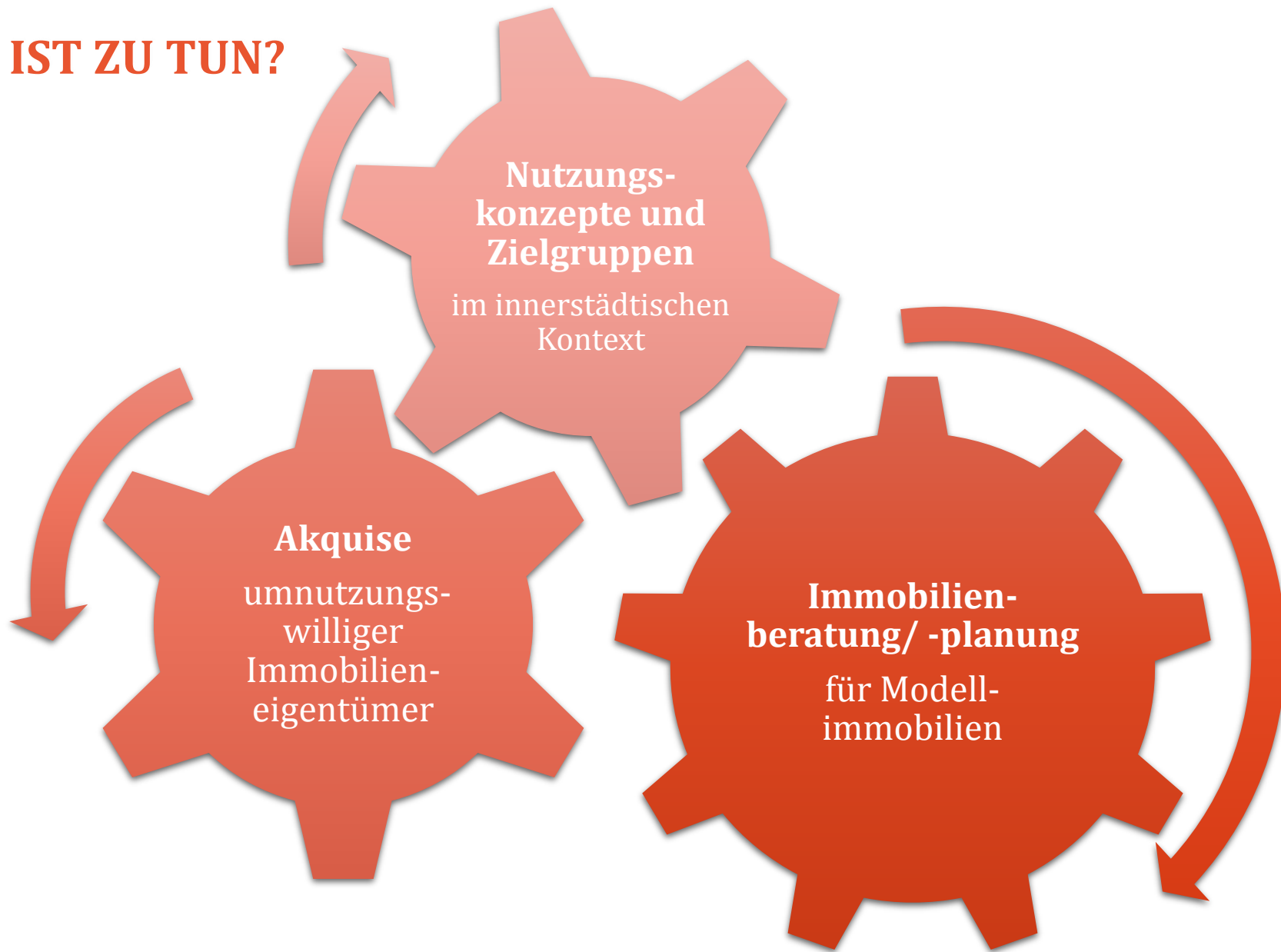
EXWOST

NACHNÜTZUNG INNERSTÄDTISCHER GESCHÄFTSIMMOBILIEN

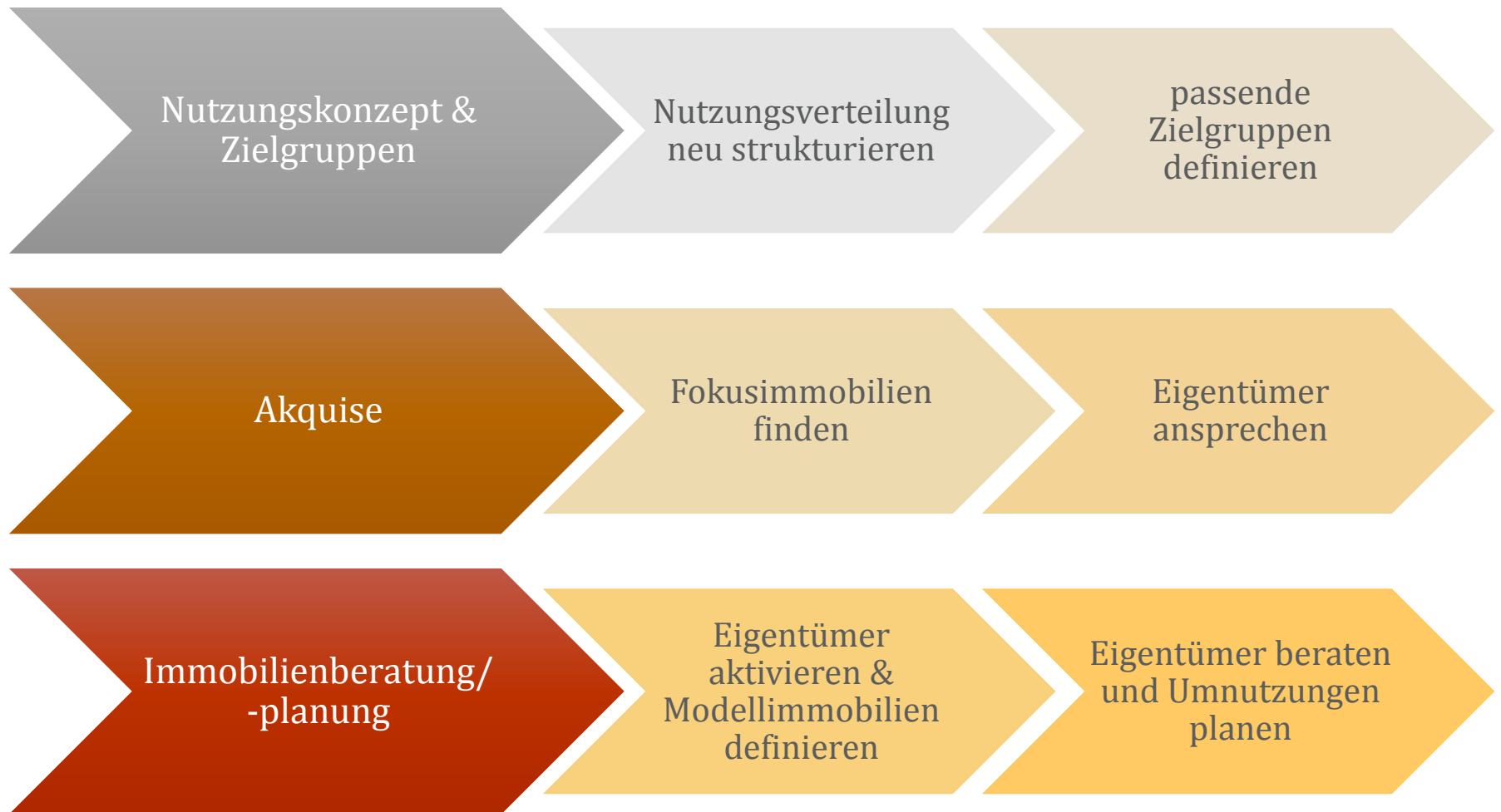
LUDWIGSHAFEN, MITTLERE BISMARCKSTRASSE

STADTENTWICKLUNGS-AUSSCHUSS 06.11.2017

WAS IST ZU TUN?



WELCHE SCHRITTE WERDEN UNTERNOMMEN?



WAS BISHER GESCHAH



Bestandsaufnahme & -analyse, Datenbank

Fachakteure & Leitkonzept

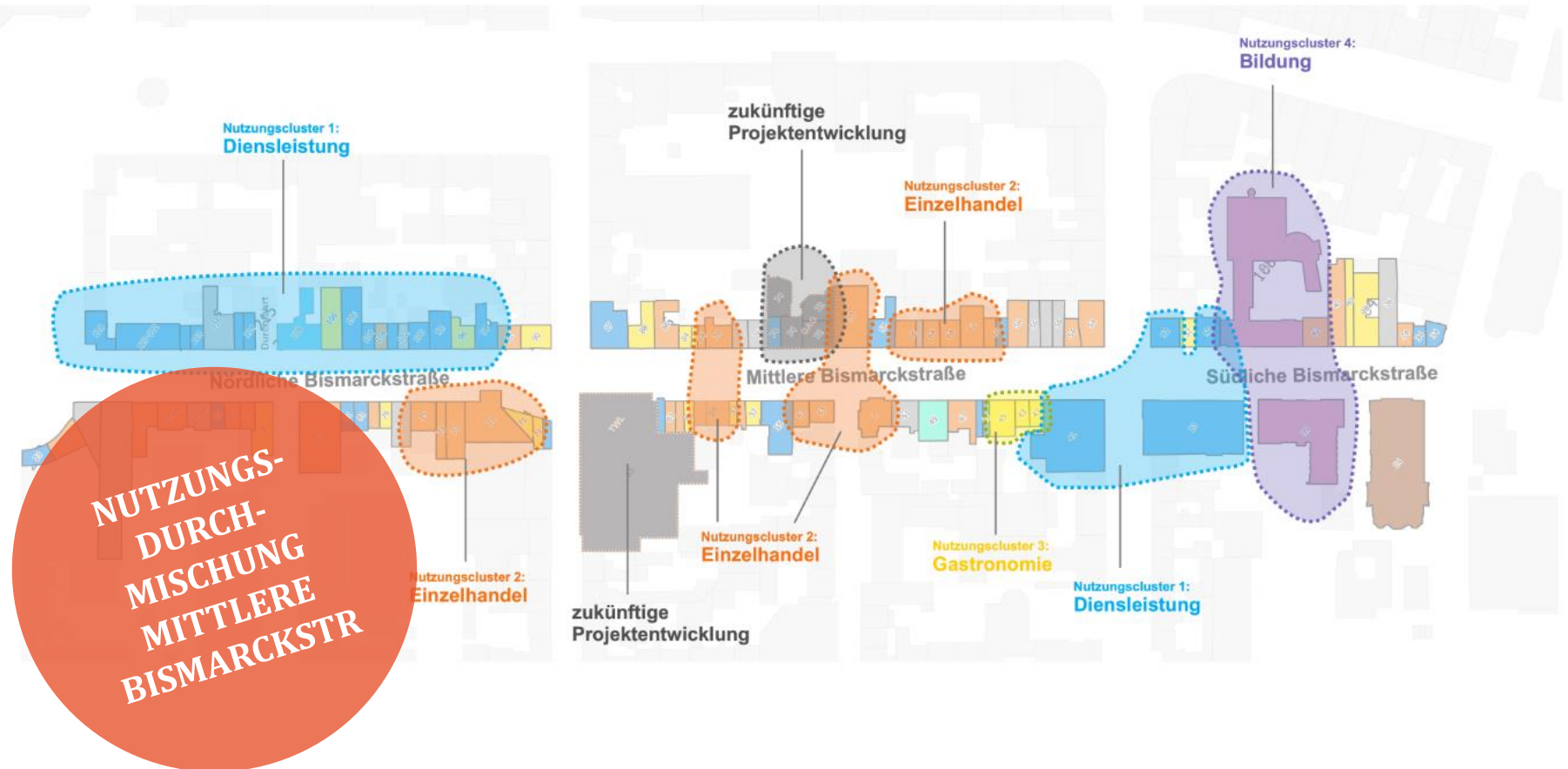
Nutzungskonzept

Eigentümeransprache

Erste Modellimmobilie

BESTANDSAUFNAHME & ANALYSE: NUTZUNGEN

Nutzungskonzentrationen in den Erdgeschossen

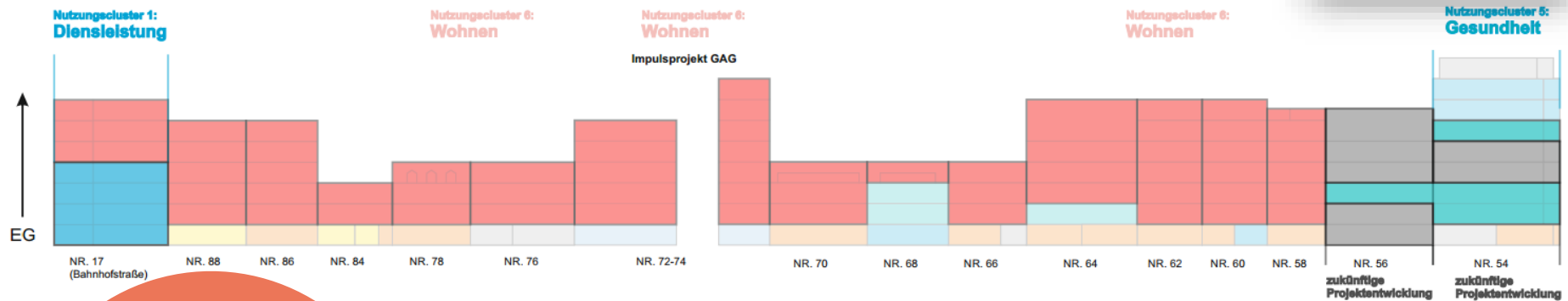


BESTANDSAUFNAHME & ANALYSE: NUTZUNGEN

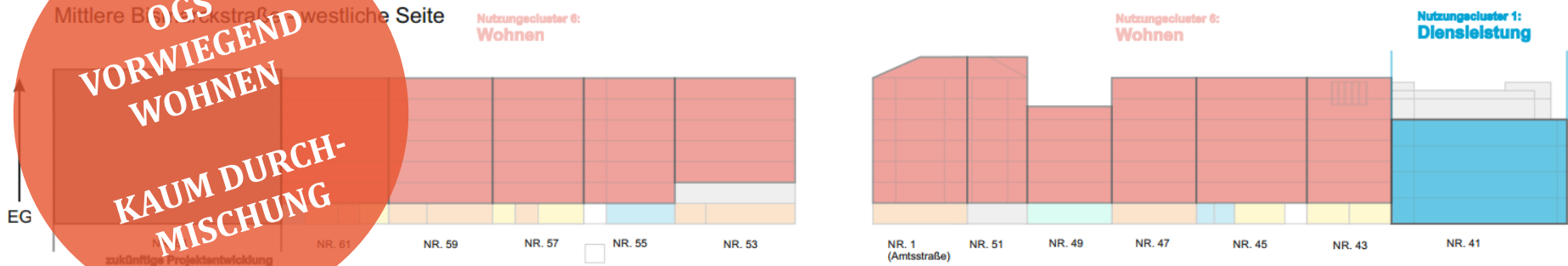


Nutzungskonzentrationen Gesamtgebäude

Mittlere Bismarckstraße - östliche Seite



Mittlere Bismarckstraße - westliche Seite



OGS
VORWIEGEND WOHNEN
KAUM DURCHMISCHUNG

BESTANDSAUFNAHME & ANALYSE: GEBÄUDEGESTALT



BESTANDSAUFNAHME & ANALYSE: GEBÄUDESUBSTANZ



BESTANDSAUFNAHME & ANALYSE: FAZIT

- Wohnnutzung mit 42% der Gesamtfläche aller Stockwerke die weitaus größte Nutzung
- Leerstände haben 7% Anteil an der Gesamtfläche → 13% der EGs
- Projektentwicklungen haben 15% Anteil an der Gesamtfläche → 16% der EGs
- Besonderheit der mittlere Bismarckstraße besteht in den zahlreichen Projektentwicklungen → alleine im EG 3800m², 36% Flächenanteil → Projektentwicklung ist die Nutzung mit der größten Fläche in den Erdgeschossen
- „Aufbruchstimmung“ vermitteln, Ansatz für Imagekampagne!



BESTANDSAUFNAHME & ANALYSE: FAZIT

- Lediglich 6 Gebäude mit grundlegenden Mängeln im Gesamterscheinungsbild oder einer störenden Baugestaltung, ausschließlich auf der östlichen Seite der mittleren Bismarckstraße
- Lediglich 5 Gebäude mit grundlegenden Mängeln der Bausubstanz, vorwiegend auf der östlichen Seite der mittleren Bismarckstraße
- Vor allem auf der Westseite viele Gebäude mit guter Bausubstanz und -gestalt, insgesamt ist die Bausubstanz und -gestalt vorwiegend gut



„PROBLEM-
STELLEN“
AUF DER
OSTSEITE!

WAS BISHER GESCHAH

Bestandsaufnahme & -analyse, Datenbank



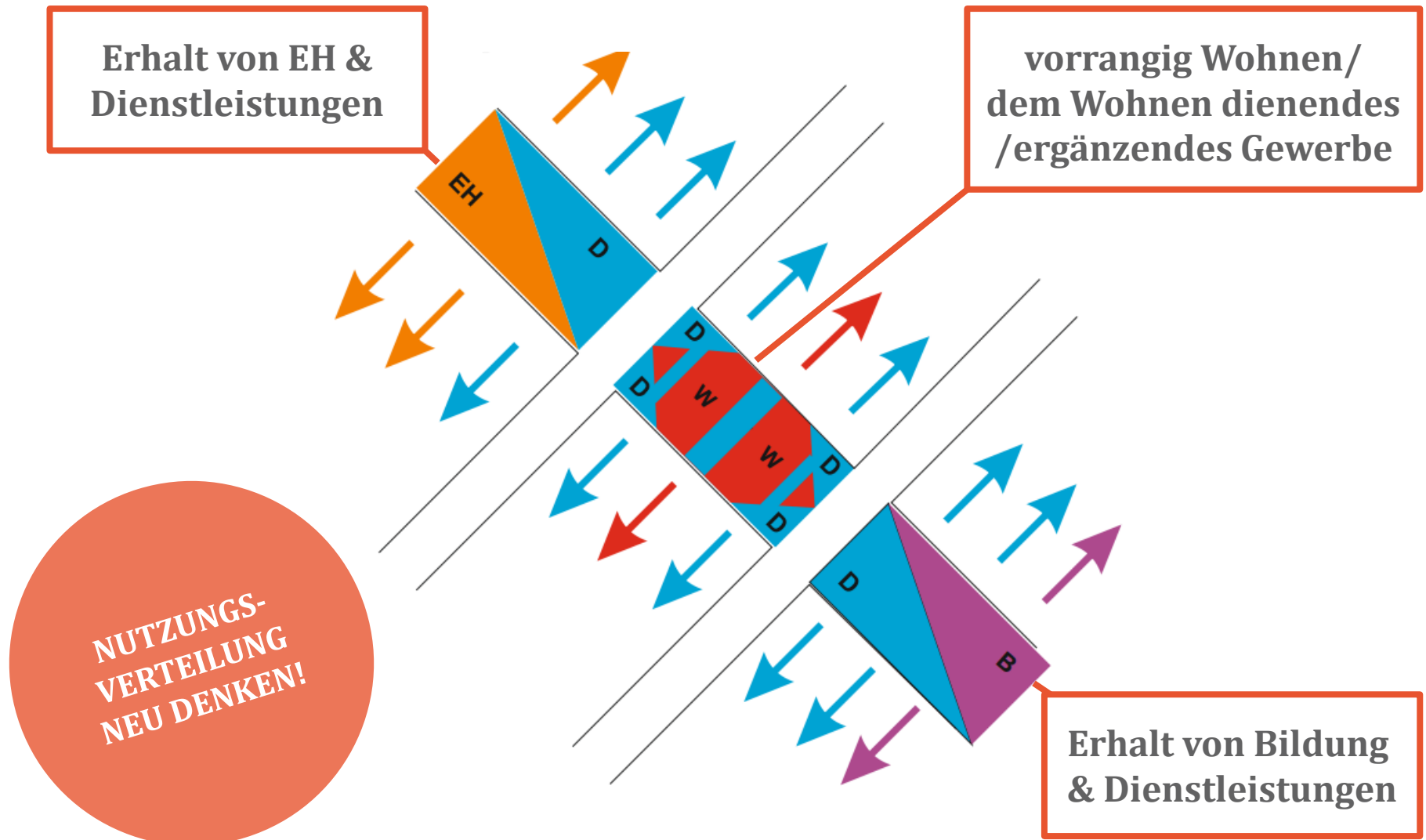
Fachakteure & Leitkonzept

Nutzungskonzept

Eigentümeransprache

Erste Modellimmobilie

LEITKONZEPT



WAS BISHER GESCHAH

Bestandsaufnahme & -analyse, Datenbank

Fachakteure & Leitkonzept

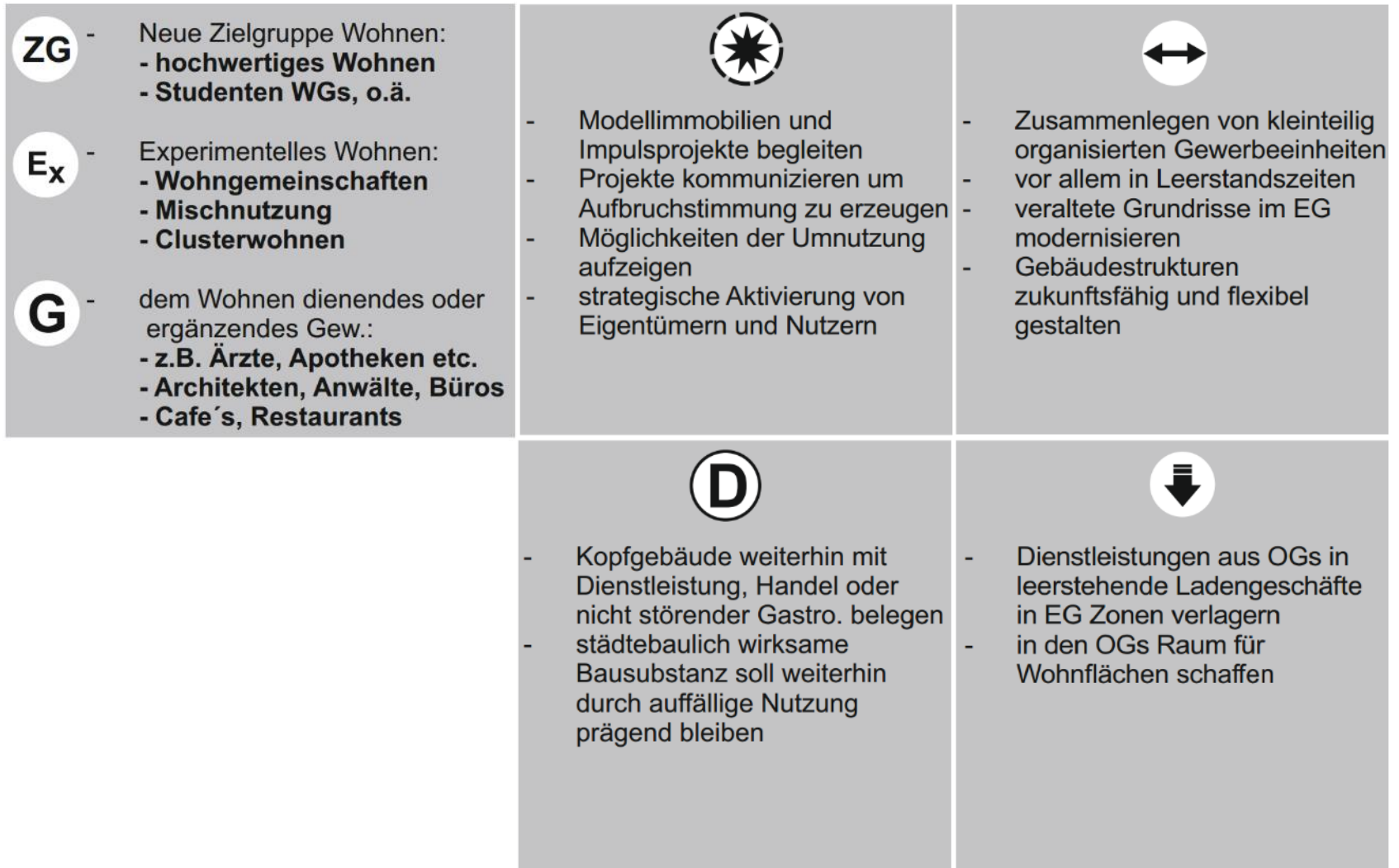


Nutzungskonzept

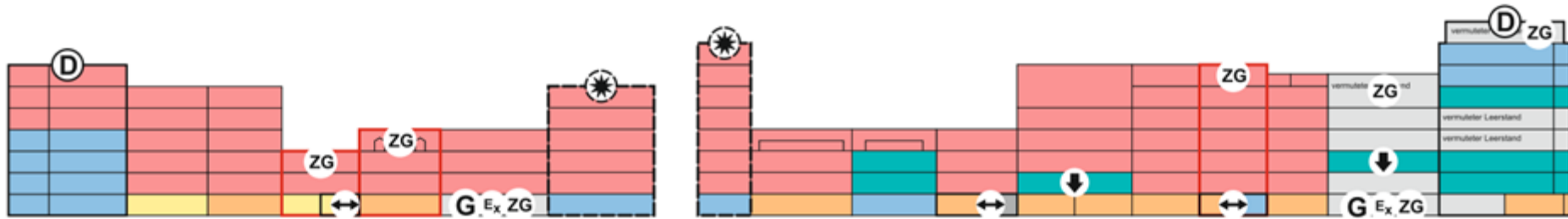
Eigentümeransprache

Erste Modellimmobilie

NUTZUNGSKONZEPT – PHASE 01

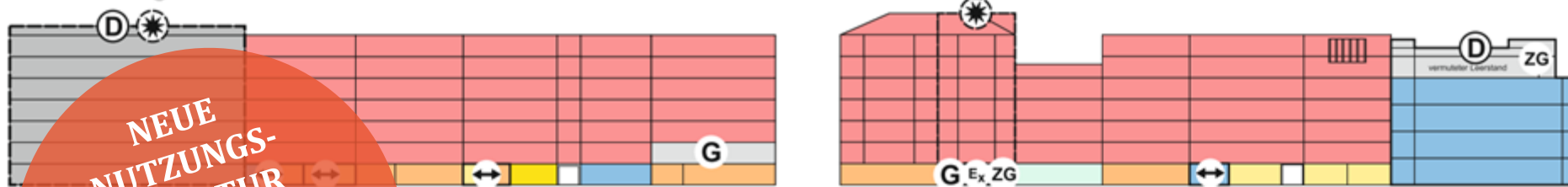


NUTZUNGSKONZEPT – PHASE 01



Mittlere Bismarckstraße - östliche Seite

Blickrichtung Nordwesten nach Südosten



Mittlere Bismarckstraße - östliche Seite

NEUE
NUTZUNGS-
STRUKTUR
GEBÄUDE-
UND
STUFENWEISE
ETABLIEREN

NUTZUNGSKONZEPT – PHASE 02

Umstrukturierung öffentl. Raum

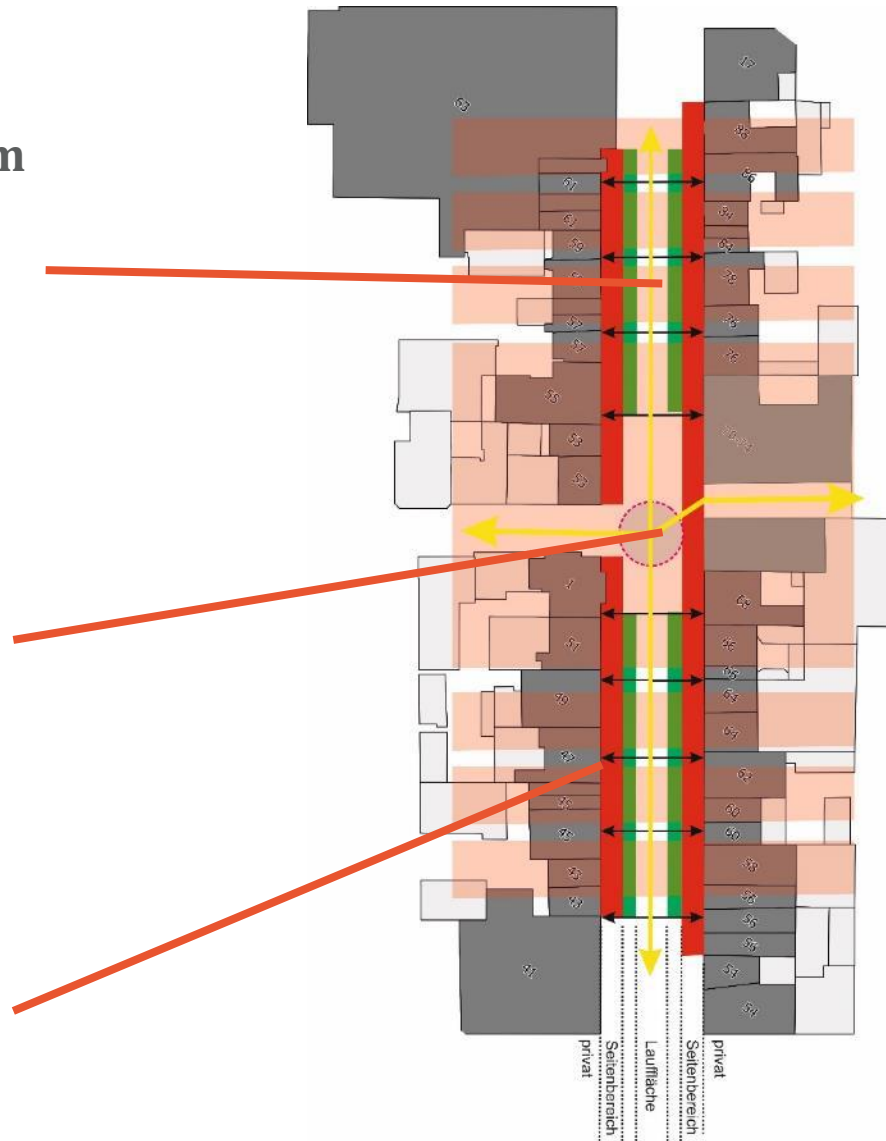
Seitenbereiche der Laufläche mit Gestaltungsspielraum für Private
z. B. Bestuhlung, Warenpräsent.
(Pufferzone)

Verknüpfungspunkt Nord-Süd & Ost-West

Aufenthaltsqualität wird durch
Gestaltung und Neu-gliederung
erhöht, Öffnung
Radverkehr oder shared space

Wohnentwicklung im EG startet in den inneren Zonen

Ausgangspunkt Modellimmob.
Aufwertung durch dem Wohnen
dienendes Gewerbe



WAS BISHER GESCHAH

Bestandsaufnahme & -analyse, Datenbank

Fachakteure & Leitkonzept

Nutzungskonzept



Eigentümeransprache

Erste Modellimmobilie

EIGENTÜMERANSPRACHE



Eigentümererstanschreiben



Öffentlichkeitsarbeit



Erste persönliche Gespräche mit Eigentümern

WAS BISHER GESCHAH

Bestandsaufnahme & -analyse, Datenbank

Fachakteure & Leitkonzept

Nutzungskonzept

Eigentümeransprache



Erste Modellimmobilie

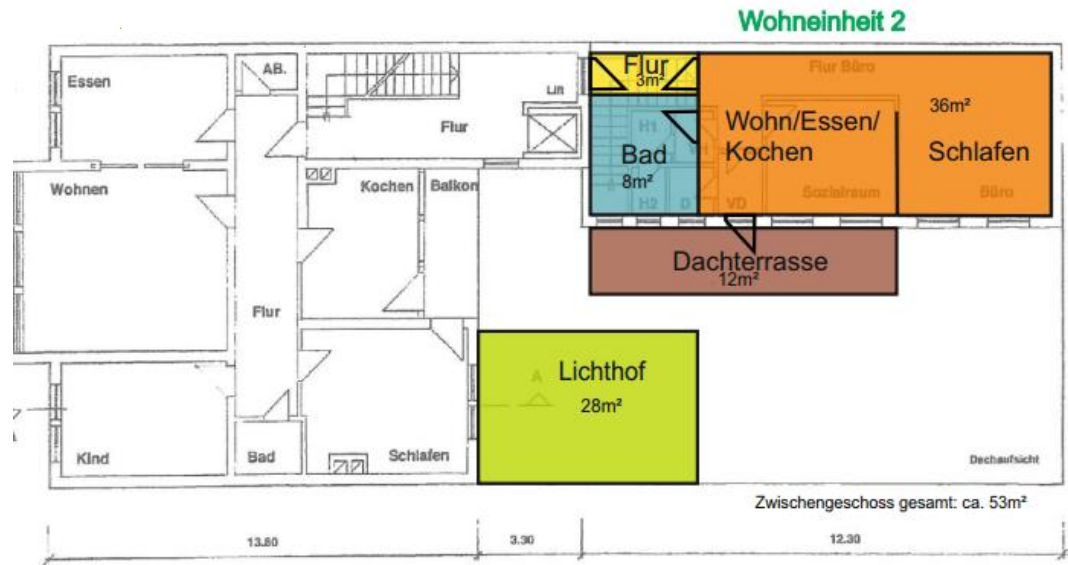
MODELLIMMOBILIE – BISMARCKSTRASSE 51



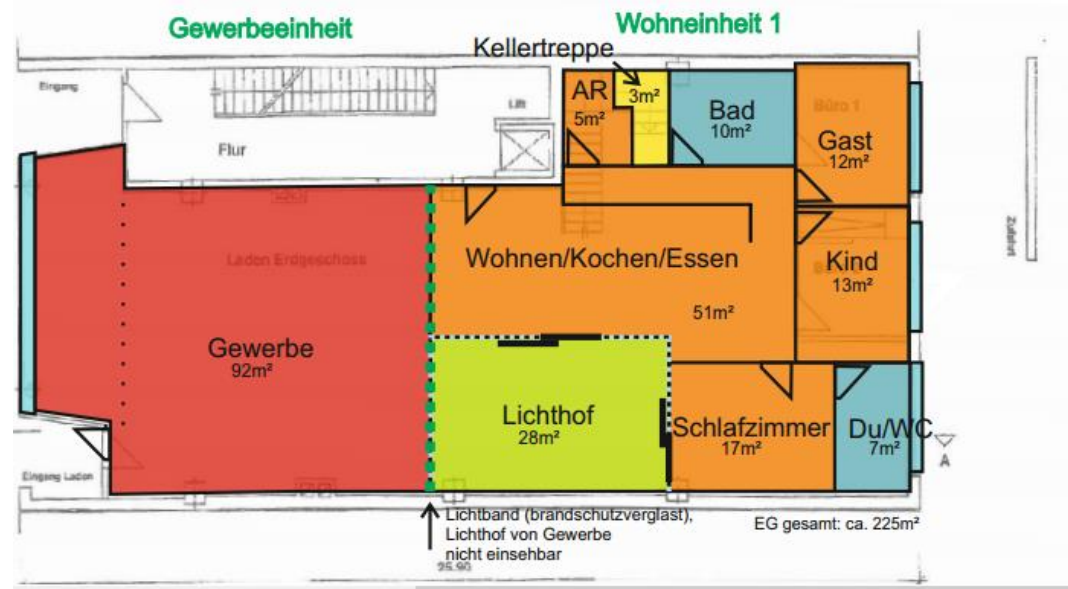
MODELLIMMOBILIE – BISMARCKSTRASSE 51

Bismarckstraße

1. OG



EG



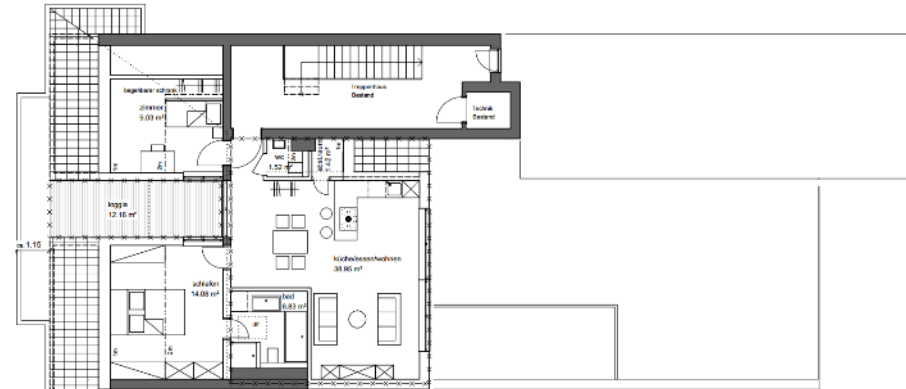
Bismarckstraße

EXWOST
MISCHUNG
WOHNEN &
GEWERBE

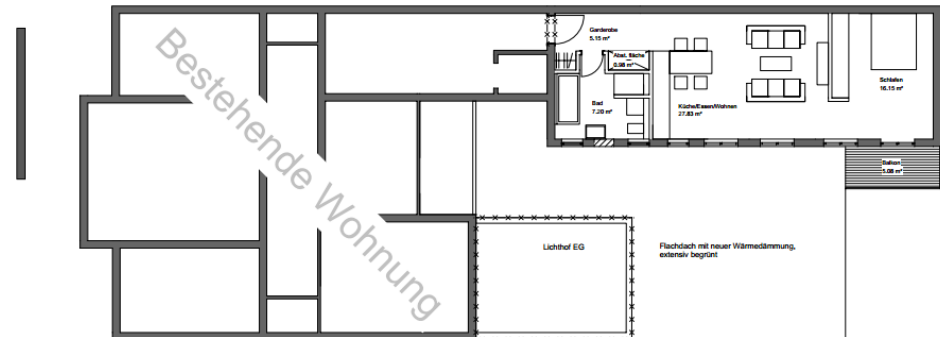
MODELLIMMOBILIE – BISMARCKSTRASSE 51



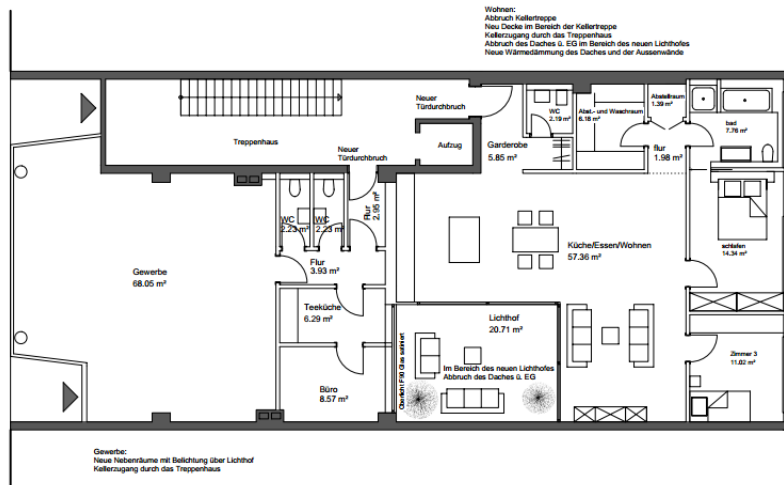
DG



1. OG



EG



MODELLIMMOBILIE – BISMARCKSTRASSE 51



EXWOST
CAFÉ MIT
RÖST-
MASCHINE

MODELLIMMOBILIE – BISMARCKSTRASSE 51



WAS FOLGT



weitere Eigentümeransprache + Aktivierung

Immobilienberatung/ -planung weitere
Modellimmobilien(n)

Zukunftsbörse?

Projektabschluss und Dokumentation

WEITERE EIGENTÜMERANSPRACHE + AKTIVIERUNG



Eigentümererstansprechen



Öffentlichkeitsarbeit



Erste persönliche Gespräche mit Eigentümern



Eigentümbefragung mittels Fragebogen



weitere persönliche Gespräche mit Eigentümern



Eigentümerversammlung (der Fokusimmobilien)



weitere Eigentümerberatung

WAS FOLGT

weitere Eigentümeransprache + Aktivierung



Immobilienberatung/ -planung weitere
Modellimmobilien(n)

Zukunftsbörse?

Projektabschluss und Dokumentation

IMMOBILIENBERATUNG/ -PLANUNG WEITERE MODELLIMMOBILIEN(N)



Eigentümeraktivierung & Fokusimmobilien

- Fokusimmobilie aufgrund schlechter äußerer Gestalt-/Substanzwirkung
- Fokusimmobilie aufgrund von Leerstand
- Impulsprojekt
- Modellimmobilie ExWost

WAS FOLGT

weitere Eigentümeransprache + Aktivierung

Immobilienberatung/ -planung weitere
Modellimmobilien(n)



Zukunftsbörse?

Projektabschluss und Dokumentation

EXWOST

INNENSTADT LUDWIGSHAFEN /
MITTLERE BISMARCKSTRASSE

STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSS 06.11.2017