

Stadt Ludwigshafen (Stadtplanung)
Herr Jürgen Trojan
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen



**INTERNATIONAL
CAMPUS GMBH**

Tauentzienstraße 11
10789 Berlin
T +49 30 4036709-184
www.ic-campus.com

Ansprechpartner
Hr. Nicolai Szymanski
M +49 160 787563 2
E nicolai.szymanski@ic-
campus.com

Berlin, 26.05.2021

Projekt: Ludwigshafen Halberg-Areal (Ludwigs-Quartier)
Betreff: Abweichung zum städtebaulichen Vertrag

Sehr geehrter Herr Trojan,

nachstehend erhalten Sie, wie am 25. Mai 2021 telefonisch besprochen, die Projektpräsentation zum Halberg-Areal in Ludwigshafen (BF B), sowie die auf unsere Bedürfnisse angepasste Vorentwurfsplanung zur weiteren Verwendung und mit Bitte um Weiterleitung an den Stadtvorstand.

Wir möchten in diesem Zusammenhang bereits auf Abweichungen zum Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 670 „Ludwigs-Quartier“ vom 26. November 2020 aufmerksam machen, welche sich im Zuge der Planung ergeben haben. Hierbei handelt es sich u.a. um die Entwicklung von 361 Studierendenapartments und nicht wie bislang geplant 274 Betten für studentisches Wohnen und 27 Senior-Living Apartments an diesem Standort. Dies begründet sich zum einen darin, dass die International Campus GmbH mit der Produktlinie „THE FIZZ“ sich ausschließlich an Personen in Studiums- und Ausbildungsphasen richtet und zum anderen keine Expertise im Senior Living Sektor besteht. Für die 27 angedachten Senior Living Einheiten sehen wir zudem keinen potentiellen Betreiber, da die Anzahl zu gering ist. Im Gegensatz dazu sehen wir an diesem Standort durchaus das Potential für ca. 361 Studierendenapartments, weswegen wir eine entsprechende Umplanung gern umsetzen würden.

Im Vordergrund unserer Konzepte steht die Entwicklung von orts- und gebäudespezifischen Angeboten für unsere studentischen Bewohner. Aus den Erfahrungen unserer bereits umgesetzten und in Betrieb befindlichen Objekte, wie zum Beispiel in Freiburg und Darmstadt lässt sich erkennen, dass der Bedarf an PKW-Stellplätzen bei den Studierenden rückläufig ist und unsere Stellplätze, welche zumeist schon eine geringere Quote gegenüber den Apartments ausweisen, trotzdem nur zu 60% ausgelastet sind. Aus diesem Grund haben wir in der beigefügten Entwurfsplanung (Anlage 02) unsere Vorzugsvariante 01 mit nur 99 Stellplätzen und Schiebepaletten ausgewiesen. Variante 02 verdeutlicht noch einmal die Situation mit Doppelparkern, wodurch die geforderten 142 PKW-

Stellplätze nachgewiesen werden könnten. Dieser Variante bewerten wir aufgrund unserer langjährigen Erfahrung im Bereich der Studentenwohnungen als äußerst kritisch, aufgrund der zu erwartenden Leerstandsquote.

Weiterhin zeigt sich, dass aufgrund der sehr guten Anbindung des Ludwigs-Quartiers an den ÖPNV und der Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der aktuellen Planung von einem PKW-Stellplatz je drei Wohnungen (120 Stellplätze) ausgegangen werden kann, was innerhalb der Satzung zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Stadt Ludwigshafen liegt. Darüber hinaus befindet sich die International Campus GmbH (IC GmbH) bereits in ersten Vorabstimmungen mit dem Betreiber des Parkhauses an der Walzmühle, um bei einer Steigerung der Parkplatzbedarfe großflächig Stellplätze für die Studierenden anzumieten, wovon jedoch aktuell nicht ausgegangen wird.

Zusätzlich bietet die IC GmbH den Studierenden einen Stellplatzschlüssel von 1,1 für Fahrräder an, was ca. 400 Stellplätzen entspricht und über dem Stellplatzschlüssel liegt. Um weiterhin die Attraktivität für nachhaltige Mobilitätsangebote zu fördern, wurde u.a. ein Werkstattraum für Fahrräder innerhalb des Untergeschosses und die Anmietung von Lastenfahrrädern durch einen Sharing-Anbieter in der Planung bereits berücksichtigt. Das Areal befindet sich bereits heute in einem Gebiet, in dem Bike-Sharing, Roller-Sharing und Carsharing-Angebote existieren und die individuelle Mobilität der Studierenden gesichert ist. In dem beigefügten Nutzungskonzept finden Sie hierzu auch noch einmal eine Übersicht zu den in der Nähe befindenden Mobilitätsangeboten. (Anlage 01)

Wir hoffen auf eine positive Resonanz und bitten um Rückmeldung zu den von uns aufgezeigten Abweichungen. Sofern uns von Ihnen eine Bestätigung der aufgezeigten Sachverhalte vorliegt, würden wir einen förmlichen Abweichungsantrag bei der Stadtplanung einreichen. Sehr gerne laden wir Sie ein, unser Konzept an einem unserer bestehenden Standorte live zu erleben. Hierfür könnten aufgrund der Nähe die Standorte Darmstadt, Frankfurt oder Freiburg interessant sein.

Bei eventuellen Fragen und Informationen oder weiterführenden Gesprächen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

International Campus GmbH

Michael Stapf; Nicolai Szymanski