



LUDWIGSBURG



Projektdokumentation  
Aufwertung der nördlichen Innenstadt  
und Revitalisierung des Marstall-Centers





Projektdokumentation

Aufwertung der nördlichen Innenstadt  
und Revitalisierung des Marstall-Centers



# Projektbeteiligte

## **Projektleitung/-koordination**

Städtebau und Architektur | Maßnahmen im öffentlichen Raum, Begleitung Fassadengestaltung des Marstall-Centers (heute: Marstall), Hotelprojekt Bauhofstraße und Projekt „Höfe am Kaffeeberg“:

Stadt Ludwigsburg,  
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung  
Dr. Anne Mayer-Dukart, Ulrike Dressler-Uetz, Martin Kurt Wilhelmstraße 5  
71638 Ludwigsburg

Tiefbaumaßnahmen und Grünplanung:

Stadt Ludwigsburg,  
Fachbereich Tiefbau und Grünflächen  
Martin Renz, Hansjoachim Heck, Achim Leban,  
Gerhard Kohler, Ulrike Schmidtgen, Nicole Preussner,  
Michael Kamps  
Mathildenstraße 29/1  
71638 Ludwigsburg

Koordination der Tiefbaumaßnahmen im nördlichen und südlichen Umfeld, Baustellenmanagement:

Gerhard Kurz  
Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Sucystraße 9  
74321 Bietigheim-Bissingen

Wirtschaftsförderung und Projektleiter Revitalisierung des Marstall-Centers:

Stadt Ludwigsburg,  
Referat für nachhaltige Stadtentwicklung  
Frank Steinert  
Wilhelmstraße 1  
71638 Ludwigsburg

Begleitung Fassadengestaltung des Marstall-Centers, Wettbewerb Wohntürme Marstall-Center:

Stadt Ludwigsburg,  
Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft  
Matthias Weißer, Gabriele Barnert, Horst Fischer  
Mathildenstraße 21  
71638 Ludwigsburg

Untere Stadt GmbH:

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Liegenschaften  
Bernd Hornung, Thomas Hugger  
Mathildenstraße 21/1  
71638 Ludwigsburg

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Finanzen

Ulrich Kiedaisch, Petra Betz  
Wilhelmstraße 1  
71638 Ludwigsburg

Stadterneuerung:

Stadt Ludwigsburg,  
Referat für nachhaltige Stadtentwicklung  
Frank Lehmpfuhl  
Wilhelmstraße 5  
71638 Ludwigsburg

### **Projektarchitekten**

Marshall, Fassaden Sockelgeschosse:  
Kaspar Kraemer Architekten BDA  
Am Römerturm 3  
50667 Köln

Öffentliche Räume:  
Reithausplatz, Kirchstraße, Kronenstraße, Charlottenstraße,  
Bauhofstraße und angrenzende Bereiche:  
Rosenstiel Architektur und Stadtplanung  
Bötzingen Straße 29a  
79111 Freiburg

Öffentliche Räume:  
Lindenstraße  
Architekten: Stadtplaner Zoll BDA  
Markelsheimer Straße 60  
70435 Stuttgart

### **Bauherr**

Maßnahmen im öffentlichen Raum:  
Stadt Ludwigsburg,  
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung  
Wilhelmstraße 5  
71638 Ludwigsburg

Stadt Ludwigsburg,  
Fachbereich Tiefbau und Grünflächen  
Mathildenstraße 29/1  
71638 Ludwigsburg

Marshall, Sockelgeschosse:  
ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, Hamburg

### **Weitere Projektbeteiligte**

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Sucystraße 9  
74321 Bietigheim-Bissingen

SW Ingenieure  
Asperger Straße 8  
71634 Ludwigsburg

### **Projektstatus**

Realisierte Projekte:

- Neugestaltung der Charlottenstraße, der Bauhofstraße und der Bietigheimer Straße, Ausbildung einer neuen Stadterrassse und eines kleinen Platzes an der Bietigheimer Straße (nördliches Umfeld)
- Neugestaltung des Reithausplatzes, der Kirchstraße und der Kronenstraße (südliches Umfeld)
- Marshall-Center (heute Marshall), Revitalisierung der Sockelzone

Planungen bestehen für die Teilkonzepte:

- Marshall-Center, Fassadensanierung der Wohntürme
- Hotelneubau in der Bauhofstraße
- Neugestaltung der Lindenstraße
- Revitalisierung des Quartiers „Höfe am Kaffeeberg“

### **Dokumentation**

Fachliche Bearbeitung:  
Stadt Ludwigsburg  
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung  
Dr. Anne Mayer-Dukart, Elena Schulz  
Wilhelmstraße 5  
71638 Ludwigsburg

Wick+Partner Architekten Stadtplaner  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart

Druck:  
Hausdruckerei Stadt Ludwigsburg

Titelbild Mitte:  
ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, Marshall Ludwigsburg



## Lage in der Stadt



Schrägluftbild von Süden.

Die Innenstadt mit ihrem historischen Grundriss westlich der Anlagen des Residenzschlosses: Vom Marktplatz zeichnet sich die Raumfolge bis zu dem großmaßstäblichen Gebäudekomplex des Marstall-Centers ab.

# Inhalt

Ein Stück Stadt wieder beleben	.....6
Historisches Erbe	.....8
Bruch im städtebaulichen Kontext	.....10
Neue Lösungsansätze der Stadtentwicklungspolitik	.....13
Chancen für Ludwigsburg	.....14
Umsetzungsstrategie und Kooperation	.....16
Nördliches Umfeld	.....20
Südliches Umfeld	.....26
Neugestaltung der Lindenstraße	.....31
Marstall-Center, Sockelzone	.....32
Marstall-Center, Fassadensanierung der Wohntürme	.....38
Hotelneubau in der Bauhofstraße	.....40
Geplante Aufwertung des historischen Quartiers „Höfe am Kaffeberg“	.....44
Lageplan mit Fotostandorten	.....46
Fotodokumentation	.....48



Einleitung

# Ein Stück Stadt wieder beleben



1 Charlottenstraße, Bauhofstraße und angrenzende Bereiche („nördliches Umfeld“)

2 Reithausplatz, Kronenstraße und Kirchstraße („südliches Umfeld“)

3 Lindenstraße

4 Marstall-Center, Revitalisierung der Sockelzone

5 Marstall-Center, Fassadensanierung der Wohntürme

6 Hotelneubau in der Bauhofstraße

7 Historisches Quartier „Höfe am Kaffeeberg“

A Residenzschloss

B Marktplatz

C Holzmarkt

Die nördliche Innenstadt zwischen der Bauhofstraße, der Charlottenstraße, der Schlossstraße, dem Kaffeeberg, dem Holzmarkt, der Lindenstraße, der Körnerstraße, der Hermannstraße und dem Reithausberg gehört zu den ältesten Stadträumen Ludwigsburgs. Das Quartier ist einerseits geprägt durch vernachlässigte Bausubstanz und die im Osten verlaufende B27, andererseits durch attraktive historische Bauten. Es befindet sich in direkter Nähe zum Residenzschloss und zu zentralen Innenstadträumen wie etwa dem Marktplatz.

Dominiert wird der Stadtraum durch das „Marstall-Center“, einen gemischt genutzten Gebäudekomplex aus den 1970er Jahren, der neben 22.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in 54 Ladengeschäften (zum Zeitpunkt des Planungsbeginns größtenteils leerstehend) über 200 Eigentumswohnungen (vollständig bewohnt), 900 Tiefgaragenplätze, einen städtischen Kindergarten sowie Büro- und Praxisräume verfügt.

Dieser Gebäudekomplex steht als großmaßstäbliche Baustruktur eines überholten Stadtleitbilds aus der Mitte des 20. Jahrhunderts im Grundriss der historischen Stadt. Mit der Revitalisierung des Marstall-Centers und der Aufwertung der angrenzenden Quartiere soll dem Verlust innerstädtischer Funktionen – verbunden mit einer Abwertung städtischer Räume – entgegengewirkt werden.

Dabei werden – im Spannungsfeld zwischen Tradition und Moderne – folgende Ziele verfolgt:

- **Aufwertung der öffentlichen Räume** und Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität
- **Stärkung der stadträumlichen Vernetzung** zwischen der nördlichen Innenstadt und der „Unteren Stadt“
- **Aufwertung des Wohnumfelds** in der nördlichen Innenstadt

- **Unterstützung privater Modernisierungsvorhaben** (z.B. für das stadtbildprägende Ensemble „Grafen- und Gesandtenbau“)
- **Revitalisierung des Marstall-Centers** und Belegung seines Umfelds
- **Verbesserung der Verkehrszusammenhänge** und der Erschließungssituation

Das Gesamtprojekt zeichnet sich durch privat-öffentliche Kooperationen und einen integrativen Planungsansatz aus. Es beinhaltet neben klassischen städtebaulichen Maßnahmen im öffentlichen Raum auch Maßnahmen für eine Anreicherung der Nutzungsmischung, eine Stärkung des Einzelhandels und eine Stabilisierung der Sozialstruktur.

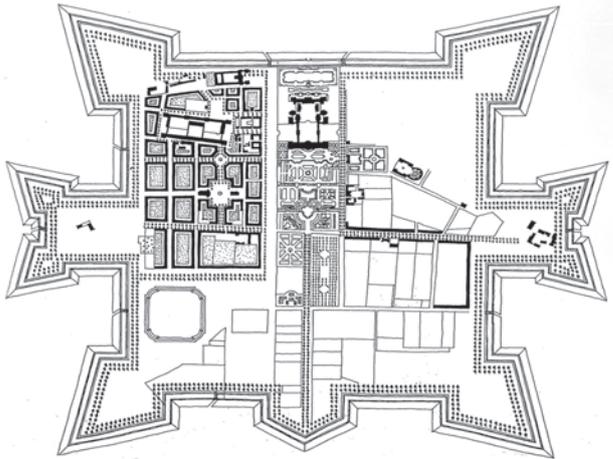
Folgende Teilprojekte sind wichtige Bausteine des Gesamtkonzepts zur Aufwertung der nördlichen Innenstadt:

- die Neugestaltung der Charlottenstraße, der Bauhofstraße und der Bietigheimer Straße, die Ausbildung einer neuen Stadterrasse und eines neuen kleinen Platzes („nördliches Umfeld“)
- die Neugestaltung des Reithausplatzes, der Kronenstraße und der Kirchstraße („südliches Umfeld“)
- die Neugestaltung der Lindenstraße
- die Revitalisierung der Sockelzone des Marstall-Centers mit den Nutzungsschwerpunkten Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie sowie die Modernisierung des städtischen Kindergartens
- die Fassadensanierung der Wohntürme des Marstall-Centers
- der Hotelneubau in der Bauhofstraße
- die Aufwertung des historischen Quartiers „Höfe am Kaffeeberg“ (mit den denkmalgeschützten Gebäuden des „Grafen-“ und „Gesandtenbaus“)



Geschichte

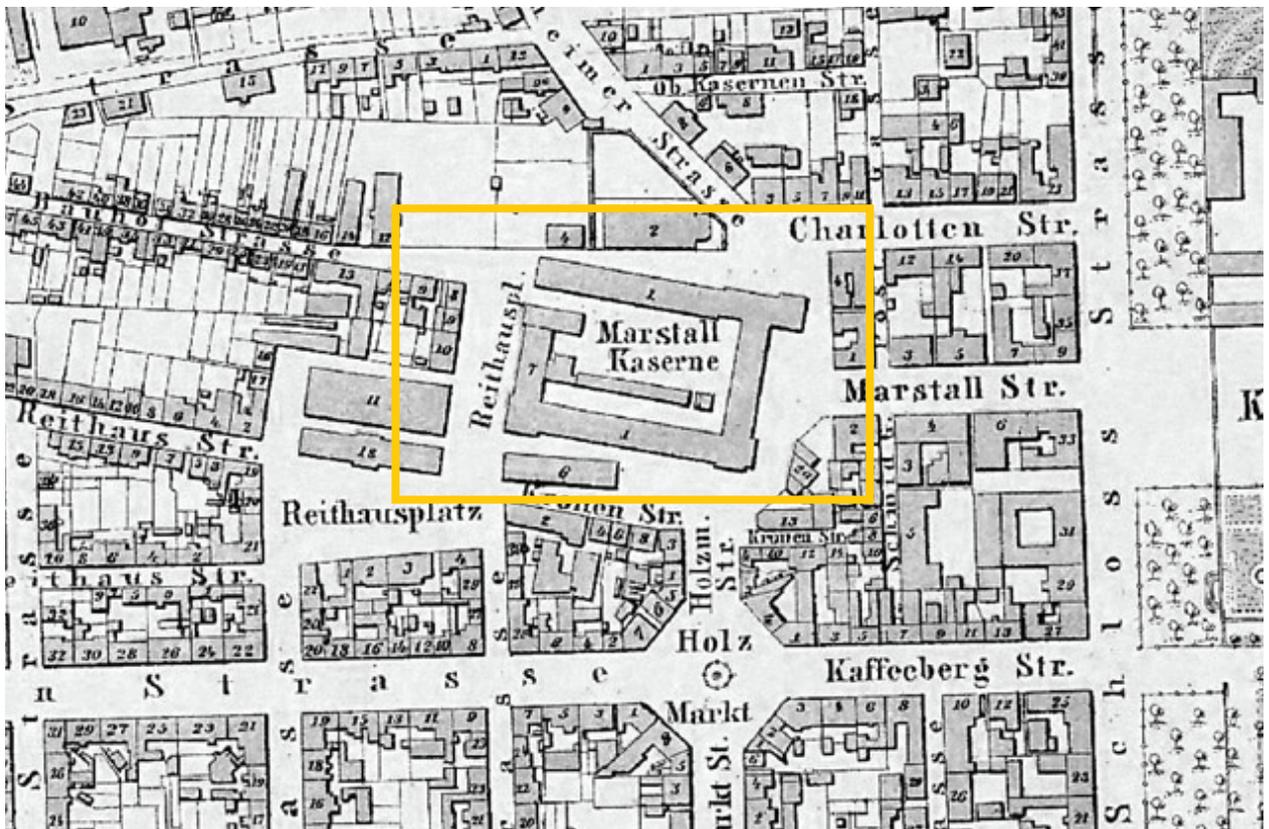
# Historisches Erbe



Bilder linke Seite,  
oben:  
Idealstadtgrundriss, Frisoni 1726

unten:  
Historischer Stadtplanausschnitt,  
1878

Bild rechte Seite:  
Der Blick vom Marktplatz nach  
Norden wird durch die großmaß-  
stäbliche Gebäudestruktur des  
Marstall-Centers begrenzt: Sie stellt  
einen wesentlichen Eingriff in den  
historischen Stadtgrundriss und eine  
Überformung des Stadtbildes dar.





Ludwigsburg zählt neben Karlsruhe und Mannheim zu den prägnantesten Beispielen barocker Stadtanlagen in Deutschland. Ursprünglich wollte Herzog Eberhard Ludwig von Württemberg hier nur ein Lustschloss zum Jagd- und Sommeraufenthalt errichten lassen. Nach dem Beispiel anderer absolutistischer Herrscher entschied er sich jedoch dafür, dem 1704 begonnenen Schloss eine Stadt anzugliedern und lud 1709 zur Ansiedlung ein. So entstand westlich des Schlosses eine barocke Planstadt auf orthogonalem Raster, die bis heute die Bebauungsstruktur der Innenstadt prägt.

Auch wenn Zerstörungen nach dem Zweiten Weltkrieg zu beklagen waren und das Stadtbild in den folgenden Jahrzehnten durch den Bau großmaßstäblicher Gebäude – wie etwa des Marstall-Centers – und den Ausbau zur autogerechten Stadt überformt wurde, ist die historische Identität der barocken Planstadt noch in weiten Bereichen klar zu erkennen.

Neben repräsentativen Bürgerhäusern, Schlössern und Kirchen gehören auch zahlreiche Kasernenbauten der Barock- und Gründerzeit zum Stadtbild – denn über 250 Jahre der 300-jährigen jungen Stadtgeschichte war Ludwigsburg Militärstadt. Das Militär prägte die Stadt, ihre Architektur, ihre Kultur, kurz das gesamte Leben. Lange zählte Ludwigsburg zu den größten Garnisonen Deutschlands.

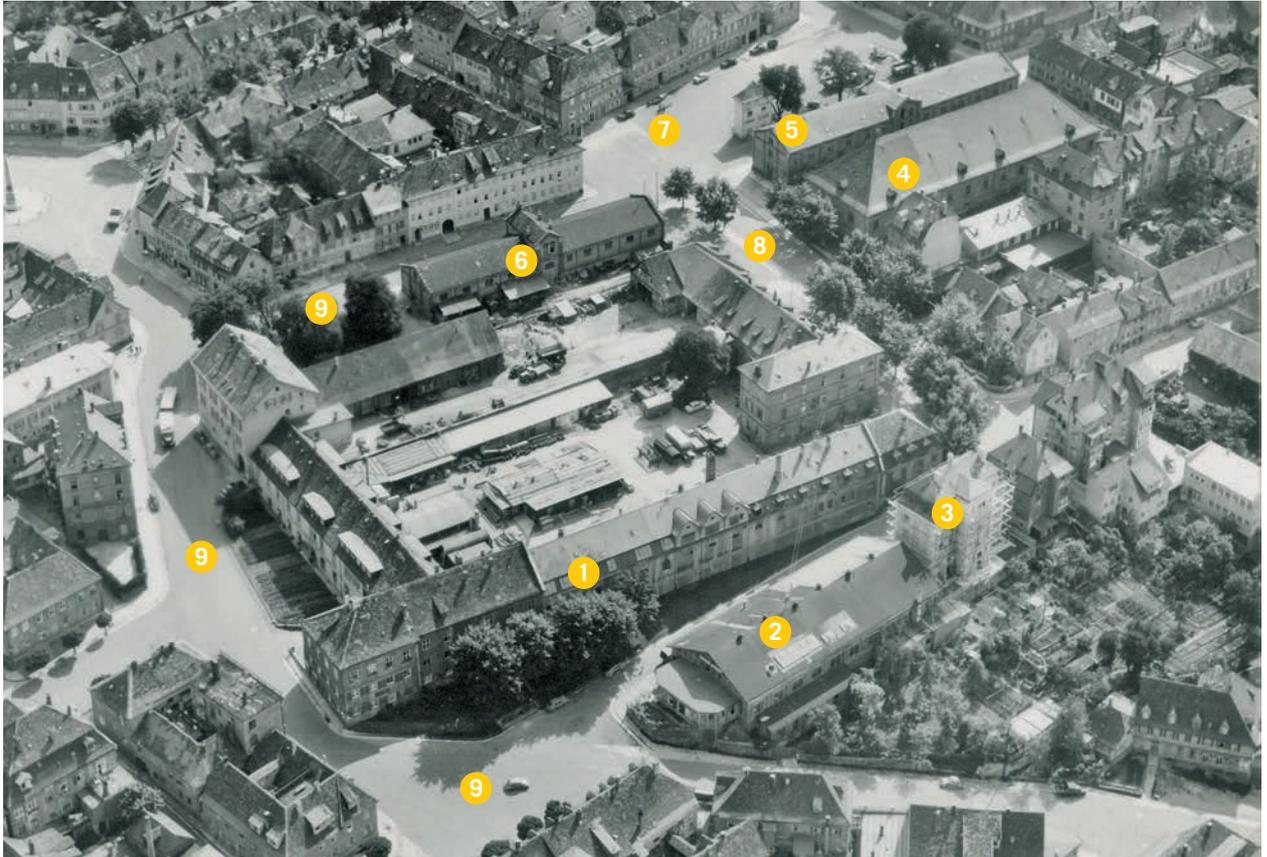
Zu Beginn der 1990er Jahre wurden die zahlreichen militärischen Liegenschaften frei für neue, zivile Nutzungen. Die Kasernenkonversionen waren eine gewaltige Aufgabe und zugleich eine große Chance der Stadtentwicklung.

Heute stellt sich Ludwigsburg als attraktives Mittelzentrum dar, das seine Traditionen pflegt und gleichzeitig neue Akzente setzt. Es profitiert von der Nähe zum Oberzentrum Stuttgart und ist Teil eines dynamischen Wirtschaftsraums. Als Standort der Filmakademie Baden-Württemberg, des Film- und Medienzentrums Ludwigsburg und der Akademie für Darstellende Kunst Baden-Württemberg und mit zahlreichen kulturellen Angeboten (wie etwa den Schlossfestspielen) ist Ludwigsburg weit über die Region hinaus bekannt.



Rückblick und Ausgangslage

## Bruch im städtebaulichen Kontext



- |   |                       |   |  |
|---|-----------------------|---|--|
| 1 | Marstall-Kaserne      | 6 | Kronenstall                                      |
| 2 | Reithaus Bauhofstraße | 7 | Ehemaliger Reithausplatz                         |
| 3 | Mehrfamilienhaus      | 8 | Wegeverbindung Reithausplatz - Bauhofstraße      |
| 4 | Marstallreithaus      | 9 | Platzsituation um die ehemalige Marstall-Kaserne |
| 5 | Reithausstall         |   |  |

Luftbildschrägaufnahme der Marstall-Kaserne und Umgebung aus dem Jahr 1956

## Rückblick

Der Blick auf das hoch über alle Maßstäblichkeit der Barockstadt aufragende Marstall-Center und der Vergleich mit den sanierten alten Kasernen zeigt eindrücklich, wie sich die Auffassungen zur Stadtsanierung hin zu einer erhaltenden Sanierung gewandelt haben.

Die heutige Kritik an dieser „Bausünde“ vergisst allerdings oft, dass sich bereits Ende der 1960er Jahre durch den Bau eines großen Einkaufszentrums außerhalb der Stadt wirtschaftliche Schwierigkeiten für den Handel der Innenstadt und damit verbundene Funktionsverluste abzeichneten, denen man entgegenwirken wollte.

Da aufgrund der kleinteiligen Grundstücks- und Baustruktur der Innenstadt und damit fehlenden Handelsinvestitionen keine Entwicklungsmaßnahmen zur Belebung der Innenstadt absehbar waren, sollten mit einem neuen Geschäfts- und Wohnzentrum notwendige Impulse geschaffen werden. Voraussetzung hierfür war der Abbruch der historisch gewachsenen Strukturen rund um den früheren Marstall des Herzogs.

Funktional hat der Eingriff tatsächlich den erhofften Schub für die Einkaufsstadt gebracht – jedoch für einen hohen stadträumlichen und baukulturellen Preis und ohne langfristige Wirkung.

## Ausgangslage

### Städtebauliche Aspekte | Eine „Bausünde“ und ihre Folgen

Mit dem Abriss der historischen Marstall-Kaserne, des Reithauses in der Bauhofstraße, des Marstallreithauses, des Reithaus- und des Kronenstalls in den 1960er Jahren und dem darauf folgenden Bau des Marstall-Centers wurden große Teile der nördlichen Innenstadt gravierend überformt.

**Wichtige Raumfolgen und Wegebeziehungen wurden zerstört** – wie etwa die Platzsituationen rund um die ehemalige Marstall-Kaserne sowie die direkte Wegeverbindung vom Reithausplatz über den Reithausberg zur Bauhof- und Charlottenstraße. Das Marstall-Center selbst stellt einen großen Maßstabssprung gegenüber dem kleinteilig geprägten städtebaulichen Umfeld dar und dominiert die Silhouette der Innenstadt.

Parallel zur Entwicklung des Marstall-Centers wurden in den 1970er Jahren auch die Charlottenstraße und Teile der Bau-

hofstraße als Haupterschließung des neuen Gebäudekomplexes ausgebaut. Als erster und einzig realisierter Abschnitt eines damals geplanten großen Innenstadtrings folgten sie dem Ziel einer „autogerechten Stadt“.

Die Straßenräume waren überdimensioniert und verfügten über keinerlei Aufenthaltsqualitäten, eine hohe Stützmauer zerschnitt den Stadtraum und wirkte als räumliche Barriere zwischen der Unteren Stadt und der Innenstadt.

Auch die Stadträume südlich des Marstall-Centers wurden durch den Bau des Gebäudekomplexes stark beeinträchtigt. So wurde z. B. der Reithausplatz – ehemals ein großer und gut proportionierter Stadtraum – topographisch stark überformt und auf die Hälfte seiner ursprünglichen Größe reduziert. Auch die Kronen- und die Kirchstraße wurden durch den Bau des Centers und die damit verbundene Zerstörung ihrer direkten Anbindung an den Reithausberg beeinträchtigt und überformt.

### Funktionale Zusammenhänge und soziale Aspekte | Eine „Dead Mall“ im Herzen der Innenstadt

Nach einem anfänglichen ökonomischen Erfolg kam es Ende der 1990er Jahre zu einem langsamen Niedergang des Centers. Dringend notwendige Modernisierungsmaßnahmen unterblieben aufgrund eines fehlenden gemeinsamen Managements und der äußerst schwierigen, kleinteiligen Eigentümerstruktur des Centers. Den 21 Ladeneigentümern (unter ihnen drei internationale Immobilienfonds mit Sitz in Großbritannien, den Niederlanden und Luxemburg) und den irischen Eigentümern der großen Tiefgarage gelang es nicht, die dringend notwendige Gebäudesanierung anzugehen. Mit der Schließung der Karstadt-Filiale brach im Jahr 2010 der wichtigste Einzelhandelsmagnet weg. Weitere Ankermieter folgten. Schließlich standen fast alle Ladenflächen leer – das Marstall-Center hatte sich in eine „Dead Mall“ verwandelt.

Dies hatte verheerende Folgen für die gesamte nördliche Innenstadt. Trading-Down-Tendenzen, 1-Euro-Shops und zahlreiche Spielhallen im Umfeld, über 20.000 m<sup>2</sup> leerstehende Ladenflächen im Center, 200 in die Jahre gekommene Wohneinheiten und eine marode technische Infrastruktur ließen den Gebäudekomplex zu einer „tickenden Zeitbombe“ werden. Die gesamte nördliche Innenstadt war durch den Niedergang betroffen. Es entstanden **überforderte Nachbarschaften mit einer schwierigen Sozialstruktur**.

Die Stadtentwicklung sah sich mit einer **komplexen Problemakkumulation** konfrontiert. Die Folgen für die Innenstadt waren unabsehbar – wenn diese „**Abwärtsspirale**“ nicht innerhalb kürzester Zeit gestoppt werden konnte.



Rückblick und Ausgangslage

# Bruch im städtebaulichen Kontext



Bild links:  
Lage des Marstall-Centers in  
der Stadt

Bilder unten:  
Leerstand im Marstall-Center  
und Trading-Down in der  
Umgebung



# Neue Lösungsansätze der Stadtentwicklungspolitik

## „Abbruch und Neubau“ waren keine Option

In stadtgestalterischer Hinsicht hätten sich viele Bürgerinnen und Bürger einen Abbruch des überdimensionierten Gebäudekomplexes gewünscht. Die 200 Eigentumswohnungen in den Obergeschossen erlaubten jedoch keinen Abriss des brachgefallenen Sockels.

Zudem erschwerten komplexe rechtliche Regelungen zwischen den gewerblichen Einheiten der Sockelzone und den darüber liegenden Wohnungen sowie eine gemeinsame technische Infrastruktur (gemeinsam genutzte Aufzüge etc.) die Planungen für eine Aufwertung des Gebäudekomplexes.

So wurde das auch heute noch aktuelle Leitbild der „Nutzungsmischung“ bei der Revitalisierung des Marstall-Centers zur „Hypothek“ für die Projektentwicklung.

## Ein integrierter Handlungsansatz und neue Kooperationen

Die Zukunft des Marstall-Centers war lange Zeit ungeklärt. Dies führte nicht nur zu einer Abwertung des städtebaulichen Umfelds, sondern auch zu planerischen Entwicklungshemmnissen. So war die dringend notwendige Neugestaltung der angrenzenden Straßen und Plätze jahrelang im Gespräch, wurde aber immer wieder zurückgestellt.

Dennoch schuf die Stadtverwaltung mit der **gezielten Beauftragung von Fachgutachten** (z.B. zu den Möglichkeiten einer Revitalisierung der gewerblichen Einheiten, zur Optimierung der verkehrlichen Situation etc.) die Voraussetzungen für eine umfassende Aufwertung des städtebaulichen Umfelds.

**Darüber hinaus wurde die „Untere Stadt“ in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen.** Es wurden vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt und ein Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 3 BauGB festgelegt. Damit bot sich die Chance, Städtebaufördermittel für die Finanzierung der geplanten Maßnahmen einzusetzen (vgl. S. 17).

Dennoch fanden sich keine Investoren oder Projektentwickler, die bereit waren, die komplizierten Verkaufsgespräche mit den 22 Eigentümern des brachgefallenen Centers zu führen.

Vor diesem Hintergrund gründete schließlich die Stadtverwaltung selbst die **Tochtergesellschaft „Untere Stadt Ludwigsburg GmbH“**. Durch diese Gesellschaft gelang es – als eine Art Zwischenhändler ohne eigenes finanzielles Risiko – die Einzelhandelsflächen zu erwerben und die schwierigen Eigentumsverhältnisse zu bereinigen. Parallel dazu konnte mit der ECE Projektmanagement GmbH & Co.KG auch ein Projektentwickler gefunden werden, der bereit war, das Center durch umfangreiche Investitionen zu modernisieren.

Mit dieser äußerst ungewöhnlichen Herangehensweise wurde schließlich der Weg für die Revitalisierung frei. Die Stadt erzielte sogar einen Veräußerungsgewinn in Höhe von rund 2,6 Millionen Euro, den sie in die Erneuerung der Straßen und Plätze im Umfeld investierte.

Zusätzlich beteiligte sich die ECE Projektmanagement GmbH & Co.KG an verschiedenen Maßnahmen im öffentlichen Raum (wie z.B. dem Rückbau der Tiefgaragenzufahrt im Norden des Gebäudekomplexes und der Integration von Kinderspielgeräten am Reithausplatz).

**Der Schlüssel** für die erfolgreiche Projektentwicklung **war eine äußerst enge Kooperation zwischen den privaten und öffentlichen Akteuren** – von den bautechnischen Fragestellungen bis zum minutiös abgestimmten Baustellenmanagement.

Die städtebauliche Aufwertung der Zufahrtssituation zum Center und der direkt angrenzenden Stadträume erfolgte nach einem sehr ehrgeizigen Zeitplan. In einem ersten Schritt wurden die Charlottenstraße, die Bauhofstraße, die Stadterrasse und der kleine Platz an der Bietigheimer Straße, in einem zweiten Schritt der Reithausplatz, die Kirchstraße und die Kronenstraße umgestaltet. Diese Maßnahmen im öffentlichen Raum waren so zu koordinieren, dass sie bis zur Eröffnung des Centers im Herbst 2015 abgeschlossen waren.

Im Anschluss wird seit 2016 als weitere Maßnahme der geplanten Aufwertung der nördlichen Innenstadt auch die Lindenstraße zwischen Körnerstraße und Holzmarkt umgestaltet.



Bezug zum Stadtentwicklungskonzept und bürgerschaftliches Engagement

## Chancen für Ludwigsburg



Bilder:  
Eindrücke aus der Anliegerveranstaltung und von der Bürgergruppe „ZuKo“, die die Revitalisierung des Marstall-Centers begleitet hat (und bei der Zukunftskonferenz 2012 gebildet wurde)

### Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Die Planung und Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen in der nördlichen Innenstadt sind eingebunden in das **gesamstädtische Stadtentwicklungskonzept (SEK)** und in den **Stadtteilentwicklungsplan (STEP Innenstadt)** der Stadt Ludwigsburg. Damit verbunden ist ein **umfangreiches Beteiligungsverfahren**.

Im Rahmen von regelmäßigen Zukunftskonferenzen mit den Bürgerinnen und Bürgern und den lokalen Akteuren (u.a. dem Ludwigsburger Innenstadtverein LUIS e.V., dem Bürgerverein „Untere Stadt“ etc.) wird das Konzept immer wieder überprüft und weiterentwickelt.

**Masterpläne** geben eine Übersicht über die Erkenntnisse und Ziele der Beteiligungsprozesse und bündeln die erforderlichen Maßnahmen.



- Im **Masterplan „Lebendige Innenstadt“** wurde als Ziel formuliert, dass die Innenstadt aktiv gestaltet wird. Sie soll über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügen, die sich in Ruhe- und Bewegungsräumen, Sicherheit und Sauberkeit zeigt, und den Anforderungen aller Generationen gerecht wird. Durch ein harmonisches Zusammenspiel von Tradition und Moderne sollen attraktive Stadträume mit einer besonderen urbanen Atmosphäre geschaffen werden. Die Neugestaltung der Charlottenstraße, der Bauhofstraße, der neuen Stadterrasse, des kleinen Platzes an der Bietigheimer Straße, der Kronenstraße, der Kirchstraße, der Lindenstraße und des Reithausplatzes kann hierzu einen wichtigen Beitrag leisten.

Besondere Bedeutung kommt der **Bewahrung des Kulturguts „Barockstadt Ludwigsburg“** durch die Sanierung historischer Gebäude zu (wie etwa des Grafen- und Gesandtenbaus). Gleichzeitig kann die historische Baustruktur durch eine **attraktive moderne Architektur** sensibel ergänzt und konsequent weiterentwickelt werden (wie z.B. mit dem Hotelneubau an der Bauhofstraße – vgl. S. 40ff.)

Einen weiteren wichtigen Beitrag zur Belebung der Innenstadt leistet das Gesamtprojekt durch die **Anreicherung der Nutzungsmischung**. Neben der Revitalisierung des Marstall-Centers mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen kommt auch der Ansiedlung eines neuen Hotels und der Entwicklung des Areals „Höfe am Kaffeeberg“ mit den Nutzungsschwerpunkten Dienstleistungen (Büros) und Wohnen besondere Bedeutung zu (vgl. S. 44).

- Darüber hinaus können mit der Neugestaltung der Straßen und Plätze wichtige Ziele des **Masterplans „Mobilität“** umgesetzt werden. Der Fuß- und Radverkehr kann gestärkt, das Wegenetz attraktiver gestaltet und die Aufenthaltsfunktion der innerstädtischen Straßenräume verbessert werden. Durch den Rückbau der überdimensionierten Verkehrsräume und eine attraktive Gestaltung der neuen Stadterrasse und des neuen Platzes an der Bietigheimer Straße werden nicht nur die Zufahrt zum Marstall-Center, sondern auch das innerstädtische Wohnumfeld aufgewertet.
- Die Ziele des **Masterplans „Energieversorgung“** bilden einen weiteren Schwerpunkt bei der Entwicklung der nördlichen Innenstadt. Mit der Durchführung des **Modellvorhabens „Energetisches Quartierskonzept für die Barockstadt Ludwigsburg“** (in Kooperation mit der Hochschule für Technik Stuttgart und dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) konnten im Jahr 2014 wichtige Rahmenbedingungen für eine erneuerbare Energieversorgung und eine stadtbildverträgliche energetische Sanierung historischer Gebäude in der Innenstadt geschaffen werden. Die nördliche Innenstadt mit dem Quartier „Höfe am Kaffeeberg“ bildete dabei einen Forschungsschwerpunkt.

- Mit dem umfassenden **Ausbau des Fernwärmenetzes** in den neu gestalteten Stadträumen (d.h. in der Charlottenstraße, der Bauhofstraße, der Schlossstraße, der Kirchstraße, der Kronenstraße, der Lindenstraße und am Reithausplatz) kann ein weiterer wichtiger Beitrag zu den Zielen des Themenfelds Energie sowie zu den Handlungsschwerpunkten des Gesamtenergiekonzepts geleistet werden.

Darüber hinaus soll mit dem geplanten Neubau eines Hotels auf der Stadterrasse das erste **CO<sub>2</sub>-neutrale Gebäude** in Ludwigsburg entstehen. Als **Holzbau in Systembauweise** soll es zu einem Vorzeigeprojekt werden und als modellhafte Lösung für aktuelle und zukünftige Fragen in den Bereichen regenerative Energien und Verbesserung der Energieeffizienz dienen (vgl. S. 40ff.)

### **Partizipation und bürgerschaftliches Engagement**

Zusätzlich zu den Beteiligungsverfahren im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts fanden im Vorfeld der Planungen verschiedene Gesprächsrunden mit den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern, den Einzelhändlern und Gastronomen statt. So wurde die Entwicklung der nördlichen Innenstadt und die Revitalisierung des Marstall-Centers z.B. mit Vertretern der Wohnungseigentümer und der Bürgergruppe ZuKo (einer Gruppe, die sich bei der Zukunftskonferenz 2012 gebildet hat) sowie Vertretern des Vereins „Untere Stadt“ diskutiert.

Im Rahmen einer großen Anliegerversammlung wurden die Entwurfsplanungen der Öffentlichkeit präsentiert und gemeinsam mit interessierten Bürgern Vor- und Nachteile sowie mögliche Konsequenzen erörtert. Insgesamt fand der Entwurf große Zustimmung bei den Bürgern. Befürwortet wurden vor allem der möglichst weitgehende Erhalt der Platanen und die Ausbildung eines Wassersprudlerfelds auf dem Reithausplatz sowie die Einbeziehung des westlichen Platzrands in die Gesamtkonzeption zur Aufwertung der öffentlichen Räume.

Diese Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren dienen ebenso wie der Wettbewerbsentwurf von Kaspar Kraemer Architekten (zur Gestaltung des Centers und seines Umfelds) als Basis für alle weiteren Planungen.



Finanzieller Rahmen sowie planungs- und baurechtliche Gegebenheiten

## Umsetzungsstrategie und Kooperation



Lageplan Gesamtsituation / Eintrag Bebauungspläne

### Bauleitplanung

Um die Umsetzung der Planungen im nördlichen Umfeld des Marstall-Centers zu ermöglichen, wird zurzeit der Bebauungsplan „Bauhofstraße“ Nr. 010/06 erstellt (vgl. S. 40).

Er beinhaltet:

- die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung in der Bauhofstraße, der Charlottenstraße und der Bietigheimer Straße,
- die Neuordnung der Grün- und Freiflächen,
- die Ausbildung einer neuen Anlieferzone sowie
- die Ausweisung eines Baufensters für das geplante Hotel auf der neuen Stadterrasse.

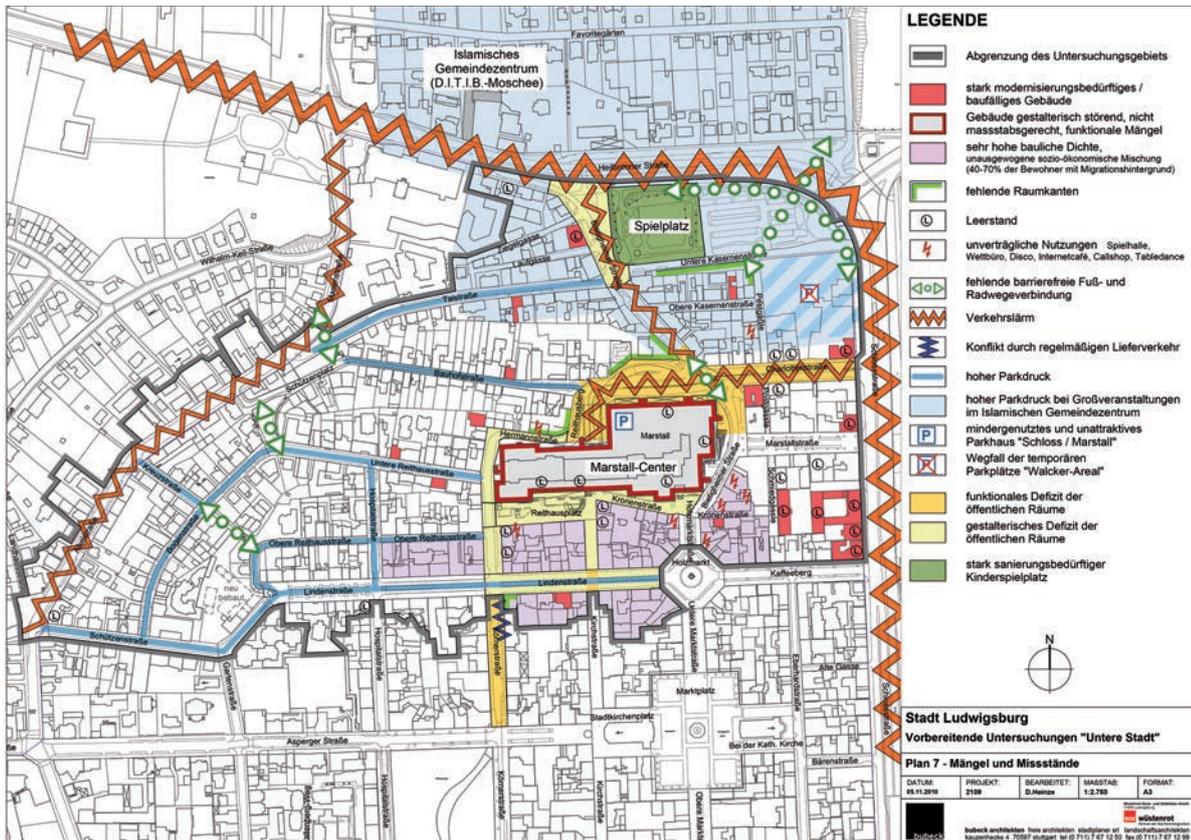
Im Planungsbereich sicherte der bisher rechtskräftige Bebauungsplan die damalige Zufahrtssituation mit der Tiefgaragenzufahrt ins Marstall-Center.

Auch für die geplante Revitalisierung des historischen Quartiers „Höfe am Kaffeeberg“ wird zurzeit ein Bebauungsplan erstellt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Höfe am Kaffeeberg“ Nr. 010/08 – vgl. S. 44).

Für das Planungsgebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Areals erfordert die geplante Revitalisierung die Schaffung von neuem Planungsrecht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine städtebauliche Umstrukturierung mit den Nutzungsschwerpunkten Dienstleistungen und Wohnen beabsichtigt.

Zu den wichtigsten Maßnahmen gehören die Sanierung des Grafen- und Gesandtenbaus sowie die Rekonstruktion des ehemaligen Kaffeehauses an der Schloßstraße. Die Neubauten im rückwärtigen Bereich sollen sich in die Umgebungsbebauung einfügen und ein attraktives System aus lärmgeschützten Höfen bilden.



Mängel und Missstände im Sanierungsgebiet „Untere Stadt“

### Finanzielle Rahmenbedingungen | Städtebaufördermittel aus dem Sanierungsgebiet „Untere Stadt“

Alle im Rahmen des Gesamtprojekts neu gestalteten Straßen und Plätze befinden sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Untere Stadt“ (Rechtskraft am 22.12.2010/03.03.2012) und wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen als Neuordnungsschwerpunkte ausgewiesen. Damit bestand die Möglichkeit, die Baumaßnahmen mit Städtebaufördermitteln aus dem Stadterneuerungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)“ zu bezuschussen. Mit der Charlottenstraße, der Bauhofstraße und der angrenzenden Bereiche, dem Reithausplatz, der Kronen-, der Kirch- und der Hermannstraße wurden öffentliche Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 12.685 m<sup>2</sup> neu gestaltet. Hierzu konnte ein Förderrahmen in Höhe von rund 1.902.000 € eingesetzt werden, was Finanzhilfen des Bundes und Landes in Höhe von 1.141.300 € entspricht. Für den Rückbau der Tiefgaragenzufahrt in der Bauhofstraße

Be konnte für die Gesamtkosten von rund 307.000 € ein Förderrahmen in der Gesamthöhe eingesetzt werden. Dies entspricht einem Finanzmitteleinsatz des Bundes und Landes in Höhe von ca. 184.000 €.

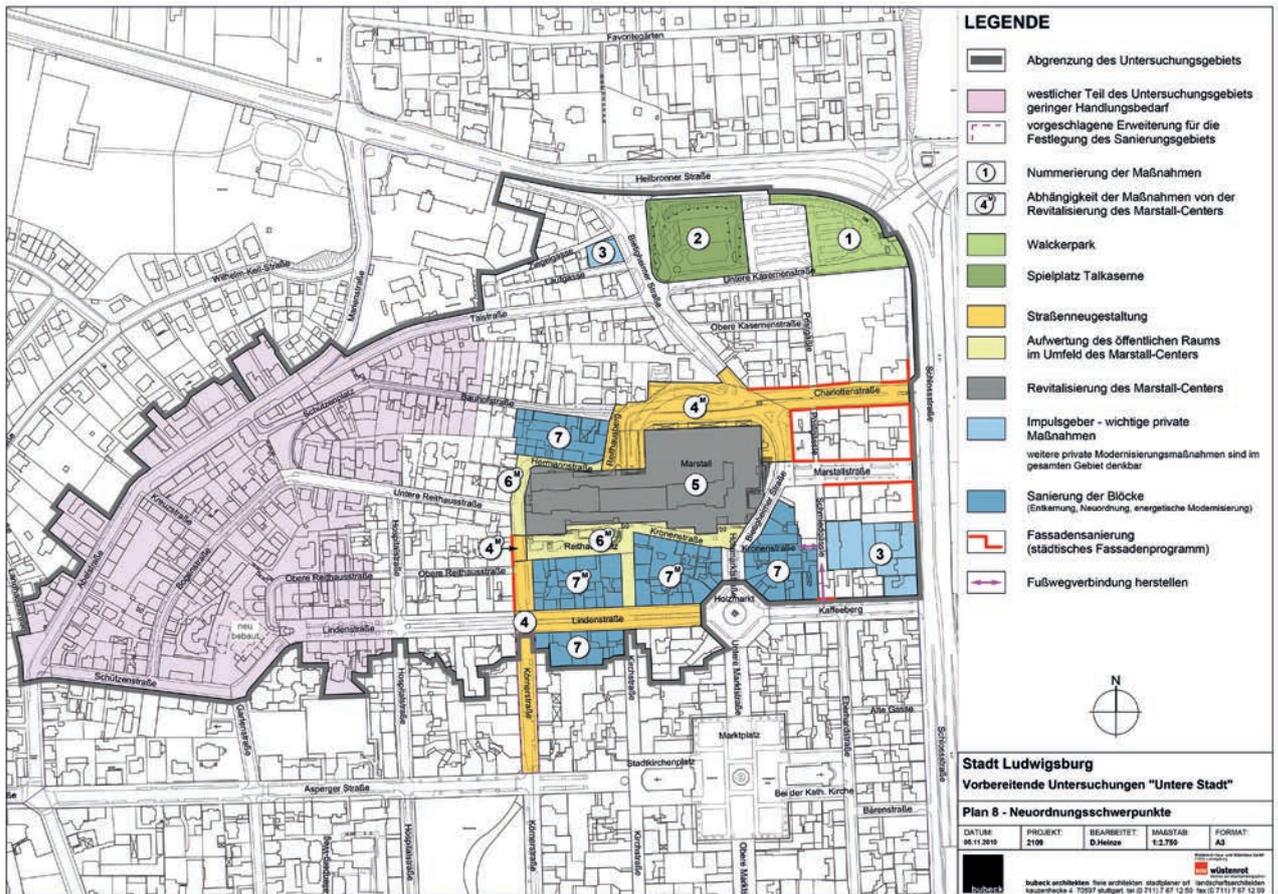
Auch für den Umbau der Lindenstraße werden Fördermittel aus dem Stadterneuerungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eingesetzt. Hierzu wurde ein Förderrahmen von nahezu 520.000 € zur Verfügung gestellt, was Finanzmitteln von über 310.000 € seitens Bund und Land entspricht.

Die umfassende Modernisierung und Instandsetzung der Wohntürme des Marstall-Centers kann vom Grundsatz her auch mit Fördermitteln aus diesem Programm bezuschusst werden. Eine reine Instandsetzung der Fassade wäre nicht bezuschussbar; wird sie jedoch mit einer Grundsanierung



Finanzieller Rahmen sowie planungs- und baurechtliche Gegebenheiten

# Umsetzungsstrategie und Kooperation



Neuordnungsschwerpunkte im Sanierungsgebiet „Untere Stadt“

Neuordnungsschwerpunkte:

- ① Neuordnung des „Walckerparks“
- ② Neugestaltung des Spielplatzes „Talkaserne“
- ③ Unterstützung privater Modernisierungsvorhaben
- ④ Neugestaltung der Charlottenstraße, der Bauhofstraße, der Bietigheimer Straße, der Lindenstraße und der Körnerstraße
- ⑤ Revitalisierung des Marstall-Centers
- ⑥ Neugestaltung des Reithausplatzes, der Kronenstraße, der Kirchstraße und der Hermannstraße
- ⑦ Neuordnung von Blockinnenbereichen

der Haustechnik / Installation verbunden, könnten auch für diese Privatmaßnahme Städtebaufördermittel eingesetzt werden.

Als weiterer Schwerpunkt der Stadterneuerung soll auch die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude „Grafen-“ und „Gesandtenbau“ durch das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gefördert werden. Für die Revitalisierung der

Brachfläche der ehemaligen Polizeidirektion sollen bei guter städtebaulicher Qualität erheblich Städtebaufördermittel eingesetzt werden.

Darüber hinaus wurden fünf private Modernisierungsvorhaben im direkten Umfeld des Marstall-Centers mit teilweise erheblichen Zuschüssen bedacht.

## Finanzielle Rahmenbedingungen I Die Projekte im Überblick

Die finanziellen Rahmenbedingungen der einzelnen Projekte stellen sich wie folgt dar:

Neugestaltung der Charlottenstraße, der Bauhofstraße und der Bietigheimer Straße, Ausbildung einer neuen Stadterrasse und eines neuen kleinen Platzes an der Bietigheimer Straße, Neugestaltung des Reithausplatzes, der Kronenstraße und der Kirchstraße („nördliches und südliches Umfeld“)	
Kosten der geplanten Maßnahmen	• 5.310.000 €
Einnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.580.000 € (beim Verkauf des Centers erzielter Erlös)</li> <li>• ca. 448.000 € (finanzielle Beteiligung der ECE an den Maßnahmen im nördlichen und südlichen Umfeld)</li> <li>• ca. 1.325.000 € (Städtebauförderung für das nördliche und das südliche Umfeld)</li> </ul>

Neugestaltung der Lindenstraße	
Kosten der geplanten Maßnahmen	• ca. 1.050.000 €
Einnahmen	• 310.000 € (Städtebauförderung)

Revitalisierung der Sockelzone des Marstall-Centers	
Kosten für die Mehrfachbeauftragung zur Neugestaltung der Fassade	• 36.000 € (von der Stadt und dem Projektentwickler ECE jeweils zur Hälfte getragen)
Kosten der geplanten Maßnahmen	• ca. 100.000.000 € (Investition des Projektentwicklers ECE)

Modernisierung des städtischen Kindergartens	
Kosten der geplanten Maßnahmen	• ca. 200.000 €

Fassadensanierung der Wohntürme des Marstall-Centers	
Kosten für die Mehrfachbeauftragung zur Neugestaltung der Fassade und zum zukünftigen Energiekonzept	• 50.000 €

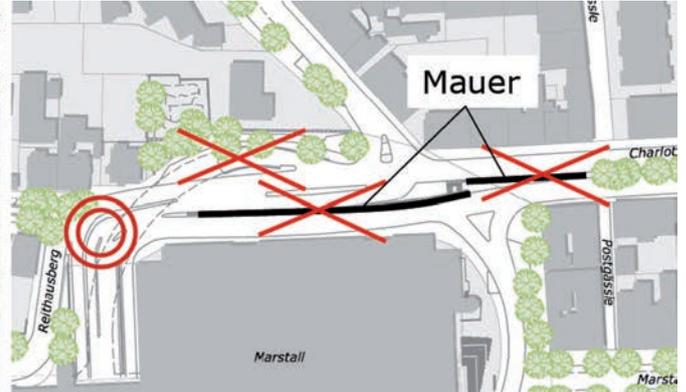
Hotelneubau in der Bauhofstraße	
Kosten für die Mehrfachbeauftragung	• 30.000 € (vom Projektentwickler getragen)
Kosten für das Bebauungsverfahren	• Keine zusätzlichen Kosten, da der Bebauungsplan durch die Stadtverwaltung im Rahmen der bestehenden Stellensituation bearbeitet wird

Aufwertung des historischen Quartiers „Höfe am Kaffeeberg“	
Kosten für den Ideen- und Realisierungswettbewerb	• Vom Projektentwickler getragen
Kosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan	• ca. 20.000 € (vom Projektentwickler getragen)



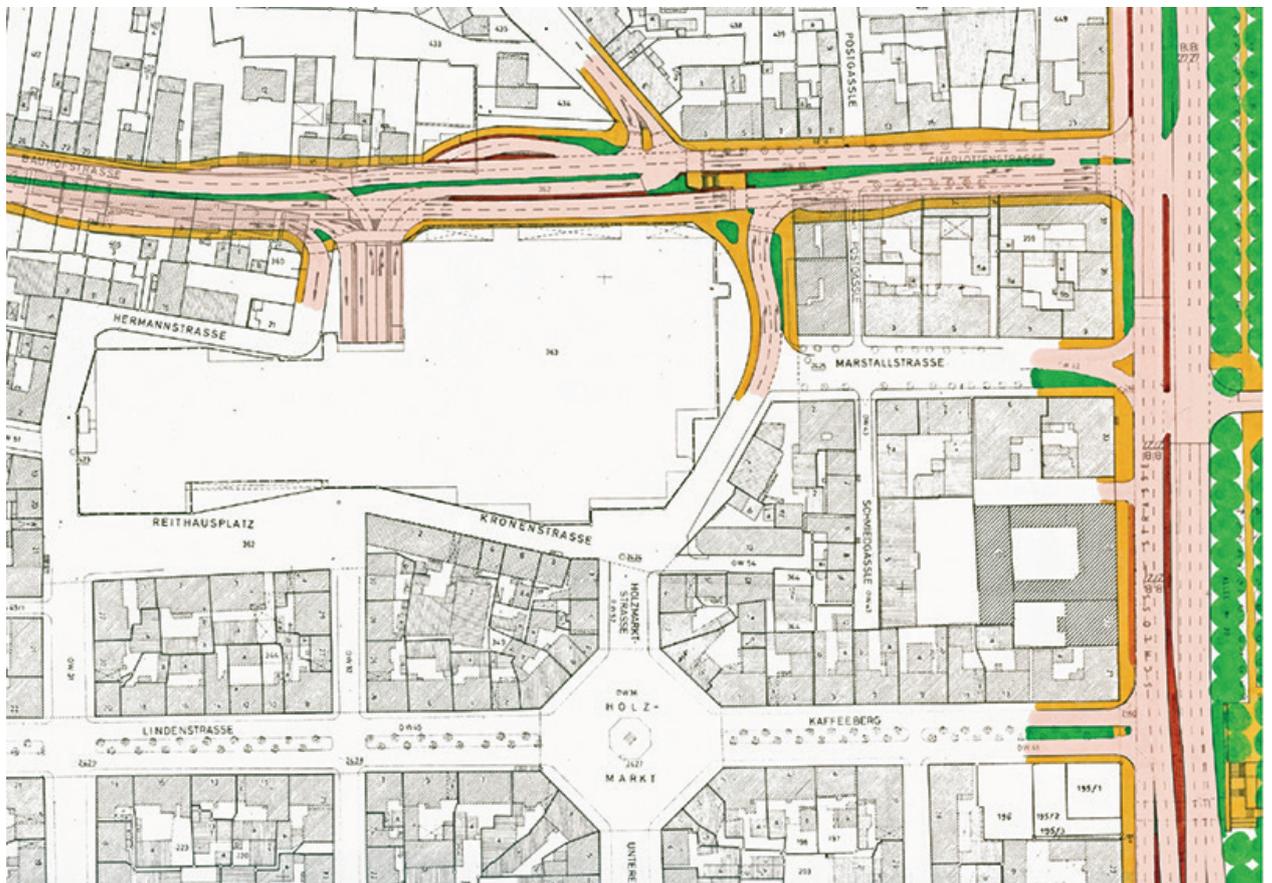
Die Projekte

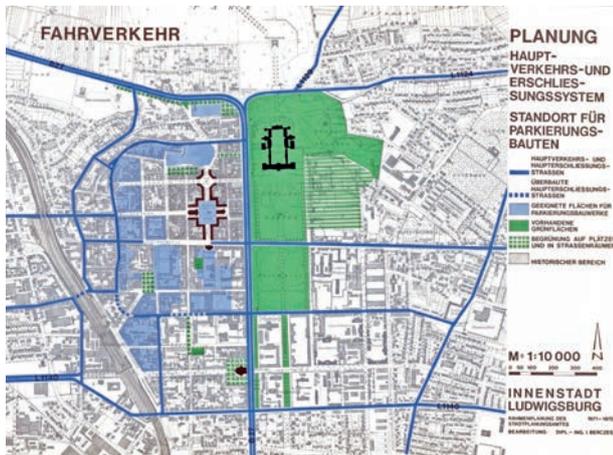
## Nördliches Umfeld



Der in den 1970er Jahren geplante Umbau zur „autogerechten Stadt“ hätte zu einem weit reichenden Verlust historischer Bauten geführt (z.B. in der Bauhofstraße). Realisiert wurde schließlich nur der erste Abschnitt bis zum Marstall-Center.

Durch den Rückbau des Tunnels und der großen Stützmauer konnte sowohl die verkehrliche Situation optimiert als auch ein Beitrag zur Aufwertung und Verknüpfung der öffentlichen Räume geleistet werden.





Planungen aus den 1970er Jahren für einen großen Innenstadtring

## Neugestaltung der Charlottenstraße und der Bauhofstraße, Ausbildung einer neuen Stadterrasse und eines neuen kleinen Platzes an der Bietigheimer Straße („nördliches Umfeld“)

Die Charlottenstraße und der östliche Bereich der Bauhofstraße waren der erste Teil eines in den 1970er Jahren geplanten großen Innenstadtrings. Mit ihren überdimensionierten, stadträumlich nicht integrierten Straßenräumen waren sie geprägt vom Leitbild der „autogerechten Stadt“. Sie verfügten über keinerlei Aufenthaltsqualitäten. Eine lange und hohe Stützmauer in der Straßenmitte bildete eine für Fußgänger und Radfahrer nur schwer zu überwindende räumliche Barriere zwischen der nördlichen Innenstadt und der Unteren Stadt.



Aber auch die verkehrliche Situation, insbesondere die Zufahrt zum Marstall-Center, war sehr unübersichtlich und für den auswärtigen Besucher kaum nachzuvollziehen. Die Einfahrt war nur aus nördlicher und östlicher Richtung durch einen Tunnel und dann im Parkhaus im „Linksverkehr“ über Rampen wieder nach oben möglich; die Ausfahrt erfolgte an anderer Stelle über eine andere Rampe.

Angesichts der unübersichtlichen Zufahrt und ihres schlechten baulichen Zustands wurde die Marstall-Parkgarage trotz ihrer guten Lage und verschiedener Aktionen (Gratisparken bei Besuch des Blühenden Barocks etc.) von vielen Besuchern gemieden. Die Auslastung entsprach bei Weitem nicht den anderen Parkgaragen in der Innenstadt.



Auch der bauliche Zustand der Charlottenstraße und der Bauhofstraße nördlich des Marstall-Centers sowie der angrenzenden Stadträume war schlecht. Die Anwohner und anliegenden Geschäftsleute wünschten sich seit Jahren eine Aufwertung der verkehrlichen und stadträumlichen Situation.

Bilder vor der Neugestaltung:  
Die flächengreifenden Verkehrsanlagen dominierten den Raum, eine Stützmauer wirkte als große Barriere in der Stadt.





Bilder linke Seite,  
oben:  
Entwurfsplan nördliches Umfeld  
o.M.

unten:  
Regelgrundriss Bauhofstraße o.M.

Bild rechte Seite:  
Die Reduktion der Verkehrsflächen  
ermöglicht die Gestaltung neuer  
attraktiver öffentlicher Räume (grün  
dargestellt)

## Gestaltungskonzept | Verkehrliche Maßnahmen

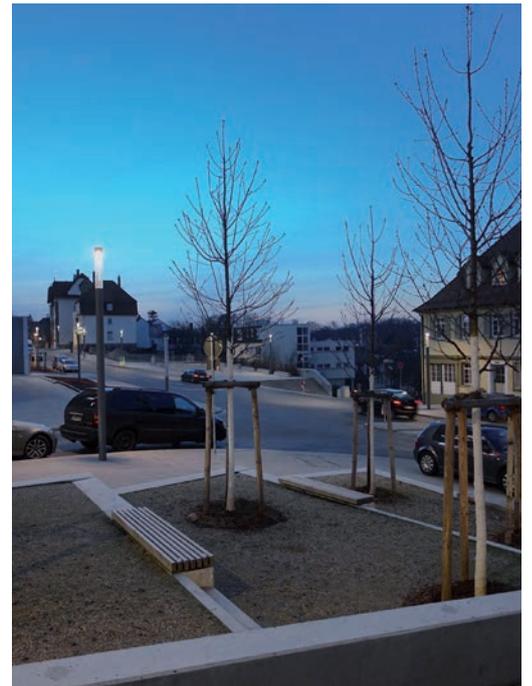
Die geplanten Maßnahmen sahen neben einer Sanierung der Straßenräume eine Neuordnung und Optimierung der verkehrlichen Situation vor:

- Durch den **Rückbau der Stützmauer und der überdimensionierten Verkehrsräume** in der Charlottenstraße konnte eine große räumliche Barriere zwischen der Innenstadt und der Unteren Stadt überwunden werden. Die verkehrliche Situation konnte übersichtlicher gestaltet und die Erschließung des Marstall-Centers durch eine neue Zufahrt zum Kunden-Parkdeck optimiert werden. Darüber hinaus bot sich die Chance, den Straßenraum und den Kreuzungsbereich an der Bietigheimer Straße aufzuwerten und zu einem neuen „Stadtraum“ zu gestalten.
- Durch den **Bau eines neuen Kreisels** und den **Rückbau des Tunnels** konnte die Verkehrsführung sowohl für die Kunden und Bewohner als auch für die Andienung des Centers optimiert und übersichtlicher gestaltet werden (Zu- und Abfahrt aus allen Richtungen etc.).
- Eine **neue, für den Betrieb des Centers erforderliche Anlieferzone** wurde ebenfalls über den Kreisel erschlossen und nördlich des Gebäudekomplexes angeordnet. Eine davor liegende Baumreihe bildet einen „optischen Puffer“ gegenüber den angrenzenden Stadträumen.



Die Projekte

# Nördliches Umfeld



Bilder linke Seite,  
oben:  
Charlottenstraße,  
Blick nach Osten zur Schlossanlage

unten:  
Der Platzraum an der Bietigheimer  
Straße, Blick zur Unteren Stadt

## Gestaltungskonzept | Aufwertung der öffentlichen Räume

Die verkehrlichen Maßnahmen bildeten die Basis für eine umfassende Aufwertung der öffentlichen Räume. Durch die Ausbildung neuer Platzsituationen und Fußgängerbereiche verbunden mit einer attraktiven Grüngestaltung konnte die **Aufenthaltsqualität deutlich gesteigert** werden. Um ein attraktives und konsistentes Erscheinungsbild der Innenstadt zu gewährleisten, knüpft die Gestaltung an prägende Elemente und Materialien im Umfeld an, schafft aber gleichzeitig – insbesondere mit den kleinen Platzsituationen – identitätsstiftende neue räumliche Qualitäten:

- Als nördlicher Abschluss der Gesamtmaßnahme konnte durch den Rückbau des Tunnels eine **neue Stadterrasse** mit Blick auf die Untere Stadt und einer attraktiven Anbindung an den bestehenden Spielplatz ausgebildet werden. Grünelemente in Form eines Baumdachs aus gefüllt blühender Vogelkirsche und einer Hainbuchen-Hecke, quaderförmige Stadtmöbel, die als Sitzgelegenheiten genutzt werden können, sowie eine besondere Beleuchtung mit Lichtstelen schaffen eine urbane Atmosphäre mit hoher Aufenthaltsqualität.
- **Das geplante Hotel** an der Stelle des ehemaligen Reithauses in der Bauhofstraße wird einen wichtigen Entwicklungsimpuls für die Aufwertung des städtebaulichen Umfelds leisten. Es bietet die Möglichkeit, den neuen Platz an der Stadterrasse zu fassen, die Achse von der Charlottenstraße zum Residenzschloss zu betonen und ein attraktives Gegenüber zum Marstall-Center zu bilden (vgl. S. 40).
- An der Kreuzung Bietigheimer Straße / Charlottenstraße ist eine **weitere kleine Platzsituation** entstanden, die mit einem Baumfeld, einer wassergebunden Fläche und Sitzgelegenheiten über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügt und räumliche Verknüpfungen zur Unteren Stadt nach Norden wie auch in West-Ost-Richtung zur Schlossanlage schafft.
- Auch die **Charlottenstraße konnte als Stadtraum aufgewertet werden**. Hierzu wurde eine Verbreiterung der Fußgängerseitenbereiche von rund 2 m auf 4-5 m vorgesehen. Die Parkierung ist in diesen Seitenbereichen

integriert. Durch das gewählte Straßenprofil können 19 öffentliche Parkplätze ausgebildet werden. Das sind 4 Parkplätze weniger als vor dem Umbau.

Der Grünstreifen in der Straßenmitte wurde von 2 m auf rund 3 m verbreitert. Wie im historischen Straßenprofil ist hier nun wieder eine Baumreihe aus Silberlinden ausgebildet. Darüber hinaus dient der Grünstreifen zum Ausgleich des Quergefälles in Nord-Süd-Richtung und nimmt kleine Treppenanlagen an Fußgängerquerungen auf.

### Folgende Ziele konnten erreicht werden:

Aufwertung der Zufahrtssituation im Norden

- Rückbau der stadträumlich nicht integrierten Tiefgarageneinfahrt im Norden
- Rückbau der großen Stützmauer
- Ausbildung eines Kreisverkehrs

Aufwertung des öffentlichen Raums

- Rückbau überdimensionierter Verkehrsräume
- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch eine attraktive Gestaltung der neuen Freiflächen (neue Platzsituationen und Fußgängerbereiche)
- Aufwertung der Charlotten- und der Bauhofstraße

Neue Stadterrasse

- Gestaltung eines neuen Platzes mit Sitzelementen und einem Baumdach aus gefüllt blühender Vogelkirsche (im Zusammenhang mit dem Hotelneubau noch zu pflanzen)

Charlottenstraße

- Verbreiterung der Fußgängerseitenbereiche von rund 2 m auf 4-5 m
- Schaffung eines Platzbereichs im Übergang zur Bietigheimer Straße
- Erweiterung des Grünstreifens in der Straßenmitte von 2 m auf rund 3 m
- Ausbildung einer Baumreihe aus Silberlinden analog zum historischen Straßenprofil



## Die Projekte Südliches Umfeld



Bilder vor der Neugestaltung:  
Die öffentlichen Räume waren  
in einem schlechten bauli-  
chen Zustand und wurden  
durch die abweisenden und  
geschlossenen Fassaden des  
Centers dominiert

## Neugestaltung des Reithausplatzes, der Kronenstraße und der Kirchstraße („südliches Umfeld“)

Bei dem historischen Reithausplatz handelte es sich um einen großen und gut proportionierten Stadtraum. Dieser wurde mit dem Bau des Marstall-Centers stark beeinträchtigt und auf die Hälfte seiner ursprünglichen Größe reduziert. Die direkte Wegeverbindung vom Reithausplatz über den Reithausberg zur Bauhof- und Charlottenstraße wurde zerstört. Aufgrund vieler unterirdischer Bauwerke (Lüftungsanlagen etc.) wurde der Platz auch stark topographisch überformt. Dadurch ergab sich ein „zerklüfteter“ und heterogener Raumeindruck.

Zudem wurde die Anbindung an den westlichen Platzrand zwischen Hermann- und Körnerstraße beeinträchtigt. Die Gebäude (u. a. die Brauerei Rossknecht) wirkten nicht als Teil des Platzes. Ihre ursprüngliche stadträumliche Bedeutung als prägende Platzrandbebauung konnte nur noch anhand der Adresse (Reithausplatz 21 etc.) nachvollzogen werden. Insgesamt wirkte der Reithausplatz nicht repräsentativ, sondern eher wie ein Hinterhof.

Auch die Kronenstraße wurde durch den Bau des Marstall-Centers überformt und die Platzsituation an der Holzmarktstraße verkleinert. Der Gebäudekomplex dominierte mit seiner Größe und seinen abweisenden und geschlossenen Fassaden das gesamte Umfeld und stand im Kontrast zur kleinteiligen historischen Bebauung im Süden. Durch die Gebäudeversprünge war der historische Verlauf der Kronenstraße nur noch bedingt nachzuvollziehen, der Bereich an der Holzmarktstraße wirkte nicht mehr als „eigenständiger“ Platz und der Raumeindruck war sehr heterogen.

Die Kirchstraße entsprach in ihrer stadträumlichen Struktur noch weitgehend ihrer ursprünglichen Prägung – auch wenn in den letzten Jahrzehnten viele historische Bauten durch neue Gebäude ersetzt worden sind. Kennzeichnend sind der gerade Straßenverlauf des barocken Stadtgrundrisses und das nach Norden abfallende Gelände. Die bewegte Topographie beinhaltete jedoch Probleme für die Gestaltung der öffentlichen Räume. Insbesondere der Übergang von der Kronen- zur Kirchstraße war durch ein starkes Gefälle geprägt. In Verbindung mit der beengten räumlichen Situation wirkte dieser Bereich wie ein „Nadelöhr“. Ein weiteres Prob-

lem stellte die Tieflage des Haupteingangs des Marstall-Centers dar. Er „versank“ im Gelände und war daher nur wenig einladend.

Auch die städtebauliche Gestaltung des Reithausplatzes, der Kronen- und der Kirchstraße war in die Jahre gekommen und entsprach nicht mehr heutigen Qualitätsstandards. Der bauliche Zustand war schlecht und erforderte eine vollständige Neugestaltung.

## Gestaltungskonzept | Aufwertung der öffentlichen Räume

Durch eine attraktive Grüngestaltung und die Wahl hochwertiger Materialien im Duktus der angrenzenden Straßenräume konnte eine umfassende Aufwertung der öffentlichen Räume und damit eine Steigerung der Aufenthaltsqualität erreicht werden:

- Der **Reithausplatz** ist wieder ein attraktiver, urbaner Platz der nördlichen Innenstadt. Er ist als Stadtraum erlebbar und wird durch die angrenzenden Nutzungen bespielt. In Verbindung mit der Revitalisierung des Marstall-Centers entstand eine **großzügige Terrasse mit beleuchteten Sitzstufen**, die für Außengastronomie genutzt wird. Von besonderer Bedeutung für die Aufenthaltsqualität, die Atmosphäre und die ökologische Funktion des Reithausplatzes ist die raumbildende zentrale Gruppe von Platanen. Sie wurde erhalten und durch neue **Baumfelder bzw. -inseln mit integrierten Sitzelementen** zu einem prägenden Gestaltungselement entwickelt. Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist das **Thema „Wasser“**. Im Umfeld der historischen Marstallkaserne gab es früher eine Vielzahl von Brunnen, die weitgehend aus dem Stadtbild verschwunden sind. Neben dem Erhalt und der Inszenierung des **historischen Trog-Brunnens** auf dem Reithausplatz konnte im südöstlichen Bereich des Reithausplatzes ein **bodengleiches Wasser-Sprudlerfeld** ausgebildet werden, das in zeitgenössischer Form auf das Thema „Wasser“ verweist. Dieser Gestaltungsvorschlag wurde von der großen Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger unterstützt, weil hierdurch eine besondere Atmosphäre entstehen kann und insbesondere für Kinder ein starker Anziehungspunkt für Spiel und Aufenthalt geschaffen wird.



Die Projekte  
Südliches Umfeld



Bilder linke Seite:

Der neu gestaltete Reithausplatz,  
Blickbezüge nach Osten mit den  
erhaltenen Platanen und der neuen  
Terrasse mit Sitzstufen

Eine weitere wichtige Anregung aus dem Beteiligungsverfahren war die **Einbeziehung des westlichen Platzrands zwischen Hermann- und Körnerstraße in die Platzgestaltung** und damit eine **Erweiterung des Planungsgebiets**. Die Platzoberfläche wurde über die Straße hinweg bis zur Brauerei Rossknecht ausgedehnt. Um einen möglichst nahtlosen Übergang zwischen dem Reithausplatz und der Hermannstraße bzw. der Körnerstraße zu gewährleisten, wurde die bestehende kleinteilige Terrassierung im Westen des Platzes zurückgebaut. Eine Belebung dieses Bereichs kann wieder wie früher durch die Außengastronomie der Brauerei Rossknecht erfolgen.

Insgesamt wurde – ähnlich wie in der historischen Situation – eine durchgehende und großzügige Platzfläche geschaffen.

- Die **Kirchstraße knüpft an die Gestaltung der Fußgängerzone im Süden an** und ist in drei Bereiche zoniert: einen Bewegungsraum in der Mitte und zwei seitliche Zonen für Ladenauslagen. Eine besondere Herausforderung stellte die Topographie dar. Um auf Starkregenereignisse reagieren zu können, wurden in die Gestaltung mehrere Gitterroste integriert, die das ablaufende Wasser auffangen können und damit eine Überflutung des Centers vermeiden. Auch das bestehende unterirdische Regenrückhaltebecken vor dem Haupteingang wurde in die neue Planung einbezogen.
- In der **Kronenstraße** wurden die **Ecksituationen durch kleine „Bauminseln“ gegliedert und gestaltet**. Sie stellen eine Variante der großen Bauminseln auf dem Reithausplatz dar. Während dort der Raumeindruck durch die bestehenden großkronigen Platanen geprägt ist, wurden hier kleinkronige Bäume gepflanzt, um den Raum der Kronenstraße nicht einzuengen. In Verbindung mit einer deutlichen Aufwertung und Öffnung der Fassade des Centers entstanden wieder attraktive Stadträume, die auch eine wesentliche Aufwertung für die südlichen Bestandsgebäude darstellen. Ähnlich wie in der Kirchstraße schließen der Bodenbelag und die Beleuchtung nahtlos an die Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Räume am Holzmarkt an.

## Grünkonzept

Zu den wichtigsten Zielen des Entwurfs zählte die Entwicklung eines attraktiven Grünkonzepts verbunden mit einem möglichst **weitgehenden Erhalt der Platanen**.

Über den gesamten Planungs- und Ausführungszeitraum wurde zum Schutz der bestehenden Platanen Fachexpertise hinzugezogen. Hier wurde abgestimmt, unter welchen Voraussetzungen ein Baumerhalt möglich ist und welche Maßnahmen beispielsweise in Bezug auf den Wurzelraum, die Erstellung von Wurzelvorhängen, notwendige Schnittmaßnahmen etc. erforderlich waren; diese flossen in die weiteren Planungen ein.

So konnte die zentrale, raumprägende Gruppe von Platanen am Reithausplatz erhalten werden. Dies war jedoch nur unter erheblichem – auch finanziellem Aufwand – möglich (z.B. in Bezug auf die Integration der neu zu verlegenden Fernwärmeleitungen, den Einbau von Kabeltrassen etc.). Insgesamt stellt sich das Grünkonzept wie folgt dar: Alle gefälltten Bäume wurden durch neue Bäume ersetzt – am Reithausplatz durch eine Platane und in der Kronenstraße durch drei japanische Zelkoven.

### Folgende Ziele konnten erreicht werden:

#### Reithausplatz

- Rückbau der kleinteiligen Terrassierung und Überformung der Platzfläche
- Ausbildung einer durchgehenden und großzügigen Platzfläche
- Einbeziehung des westlichen Platzrands (Ausdehnung der Platzoberfläche bis zur Brauerei Rossknecht)
- Ausbildung einer großzügigen Terrasse mit Sitzstufen
- Erhalt der Platanen durch Ausbildung von „Baumfeldern“ bzw. „-inseln“
- Ausbildung eines Wasserelements in Form eines Sprudlerfelds
- Erhalt und Betonung des historischen Brunnens

#### Kirchstraße

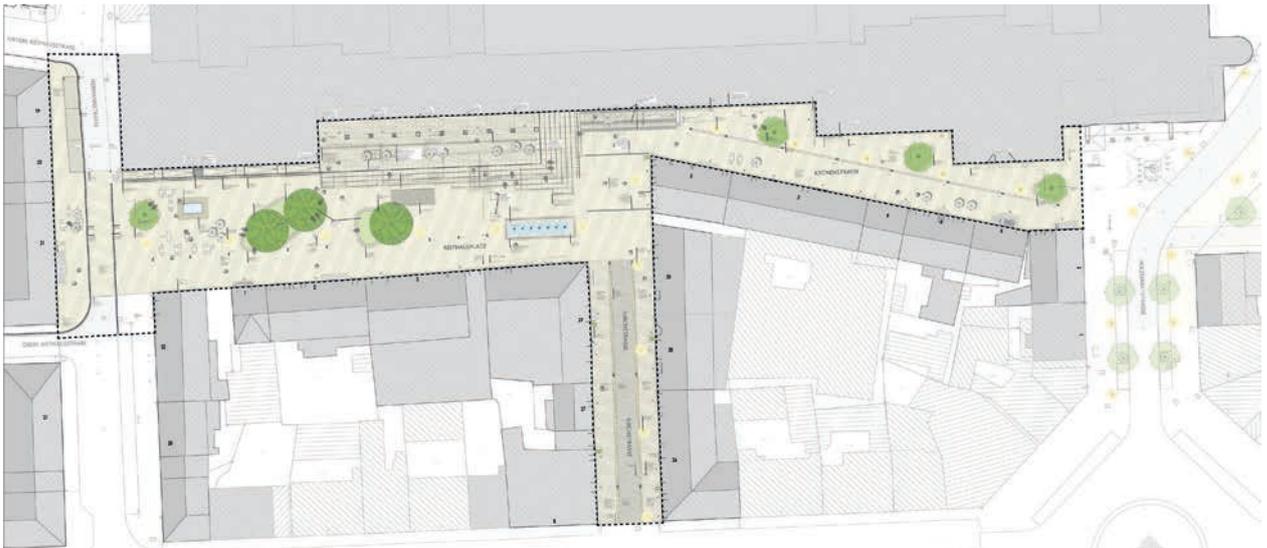
- Anknüpfen an die Gestaltung der Fußgängerzone im Süden
- Zonierung in drei Bereiche: Bewegungsraum in der Mitte; seitliche Zonen für Ladenauslagen etc.

#### Kronenstraße

- Fassung der Ecksituationen durch kleine „Bauminseln“ mit Sitzgelegenheiten
- Nahtloser Anschluss an die bereits umgestalteten öffentlichen Räume am Holzmarkt



## Die Projekte Südliches Umfeld



Bilder linke Seite,  
oben links:  
Neugestaltung der Kronenstraße mit  
Center-Eingang Kirchstraße

oben rechts:  
Neugestaltung bis zur westlichen  
Platzkante, Blick auf die „Brauerei  
zum Rosknecht“ und den histori-  
schen Trog-Brunnen

unten:  
Entwurfsplan südliches Umfeld o.M.

Die Projekte / Perspektive  
**Neugestaltung der Lindenstraße**



Entwurfsplan zur Gestaltung der Lindenstraße o.M.

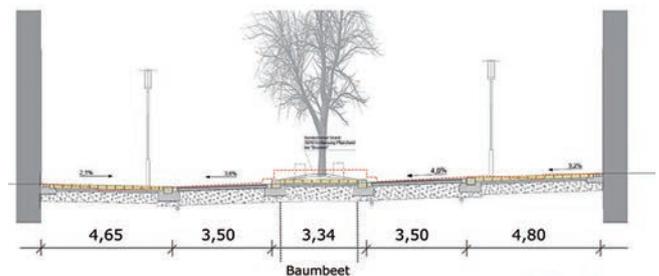
**Neugestaltung der Lindenstraße**

Nach der Neugestaltung der Kronenstraße, der Kirchstraße und des Reithausplatzes wird zurzeit auch die Lindenstraße zwischen Holzmarkt und Körnerstraße aufgewertet. Es handelt sich um einen der letzten unsanierten Straßenabschnitte, der schon lange zum Umbau ansteht. Die geplante **Erweiterung des Fernwärmenetzes** sowie die dringend anstehende Erneuerung der Wasser- und Gasleitungen samt der Sanierung des Abwasserkanals werden zur grundlegenden Neugestaltung der Lindenstraße genutzt. Die Umbaumaßnahmen sollen bis Mitte 2017 abgeschlossen sein.

Um eine hohe gestalterische Qualität zu gewährleisten, wurde ein Auswahlverfahren mit fünf Büros durchgeführt. Dieses konnte das Büro Zoll aus Stuttgart für sich entscheiden.

Mit dem vorliegenden Entwurf können mehrere Ziele erreicht werden:

- eine **Aufwertung des Stadtraums** durch eine attraktive Neugestaltung mit hochwertigen Materialien im Duktus der angrenzenden Stadträume am Kaffeeberg und in der Kirchstraße;
- eine **Steigerung der Aufenthaltsqualität** durch eine **Reduzierung der Stellplätze** im öffentlichen Raum zugunsten **breiterer Fußgängerseitenbereiche** und einer **E-Bike-Ausleih- und Ladestation**;



Systemschnitt Planung o.M.

- eine **attraktive Grüngestaltung** durch die Aufwertung des Grünstreifens in der Straßenmitte verbunden mit der Ausbildung einer Baumreihe aus Silberlinden analog zum historischen Straßenprofil;
- eine Aufwertung der Fußgängerzone durch die **Sanierung und Neugestaltung des Fußgängerübergangs an der Kirchstraße** (als letzter „Lückenschluss“ in der Fußgängerzone);
- eine **bessere Anbindung der Geschäftslagen rund um das Marstall-Center an die südlichen Bereiche der Haupteinkaufszone** in der Kirchstraße und an den Marktplatz.



Die Projekte

# Marstall-Center, Sockelzone



Bilder vor der Neugestaltung:  
Die Sockelzone des Mar-  
stall-Centers mit den  
Zugängen zur Kirchstraße,  
zur Marstallstraße und zum  
Reithausplatz



## Revitalisierung der Sockelzone des Marstall-Centers

Der Gebäudekomplex des Marstall-Centers umfasst die Nutzungen Einzelhandel, Dienstleistungen, Büros, Praxen und Wohnungen. Auf 16.132 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind fast 72.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche untergebracht. Die mehrgeschossige Sockelzone beinhaltet auf den beiden untersten Ebenen Parken und die Haustechnik, darüber auf drei Ebenen Verkaufsf lächen um innen liegende Erschließungspassagen. Auf der ausgedehnten Dachfläche darüber befinden sich Büros, Praxen, eine städtische Kindertageseinrichtung sowie mehrere Wohntürme mit insgesamt 200 Wohnungen.

Zum Zeitpunkt des Planungsbeginns standen die 54 Ladeneinheiten in der Sockelzone mit rund 22.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weitgehend leer (vgl. S. 11 ff.).

Das Marstall-Center verfügte zwar über eine direkte Anbindung an die Haupteinkaufszone an der Kirchstraße und am Holzmarkt. Schwierigkeiten für eine Modernisierung entstanden jedoch durch abweisende, weitgehend geschlossene Fassaden und mangelnde Bezüge zwischen innen und außen. Den Einzelhandelsflächen fehlte es an Transparenz und Außenwirkung.

Besondere Probleme ergaben sich durch die unattraktiven und sehr engen Eingangssituationen. Die Zweigeschossigkeit, die in der Fassade angedeutet wurde, entsprach nicht der tatsächlichen Situation im Inneren.

Der Haupteingang an der Kirchstraße „versank“ im Gelände, durch die geringe Geschosshöhe fühlten sich die Besucher wie in einem „Mauseloch“. Auch die Anbindung des ersten Obergeschosses an den Reithausplatz war nur unzureichend gelöst.

Ähnlich stellte sich die Situation am Holzmarkt dar. Auch hier war die Eingangssituation eng, niedrig und nur wenig attraktiv.

An der Marstallstraße in der Sichtachse zum Residenzschloss war der Eingang kaum erkennbar und entfaltete keine adäquate Fernwirkung. Auch hier fehlte es an Transparenz und funktionalen Bezügen zwischen innen und außen.



Die Projekte

# Marstall-Center, Sockelzone



Bilder: ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, Marstall Ludwigsburg

Nach der erfolgreichen Veräußerung des Centers an die ECE Projektmanagement GmbH & Co.KG wurden im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung von drei Architekturbüros (ACME, London, Kaspar Kraemer, Köln, Blocher & Blocher, Stuttgart) verschiedene Vorschläge für eine Neugestaltung der Fassaden des Centers erarbeitet.

Aus städtischer Sicht waren dabei folgende architektonischen bzw. städtebaulichen Ziele von besonderer Bedeutung:

- eine Öffnung des Marstall-Centers zum öffentlichen Raum
- eine attraktive Gestaltung der Eingangssituationen
- eine Schaffung von Blickbeziehungen zwischen innen und außen durch "Fenster zur Stadt"
- die Gestaltung einer attraktiven, Identifikation stiftenden Fassade
- die Entwicklung einer überzeugenden Gesamtlösung für den Sockelbereich und die Türme
- die Aufwertung der Parkgarage und der Zufahrtssituation im Norden verbunden mit einer Integration der Technikräume und Anlieferungsbereiche

Der Siegerentwurf von Kaspar Kraemer, Köln, erfüllte diese Zielvorstellungen und wurde im Anschluss realisiert. Das Center wurde im Herbst 2015 mit dem Namen „Marstall“ wiedereröffnet.



Bilder linke Seite,  
oben:  
Der neue Marstall, Gesamtansicht  
der Sockelzone vom Reithausplatz

unten:  
Großzügige Öffnung zur Kirchstraße  
mit hohem Luftraum und von innen  
nach außen führenden Sitzstufen als  
verbindendes Element

Bild rechte Seite:  
Arkaden am Reithausplatz mit davor  
liegender Terrasse für Außengast-  
ronomie



Die Projekte

## Marstall-Center, Sockelzone



Bild: ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, Marstall Ludwigsburg

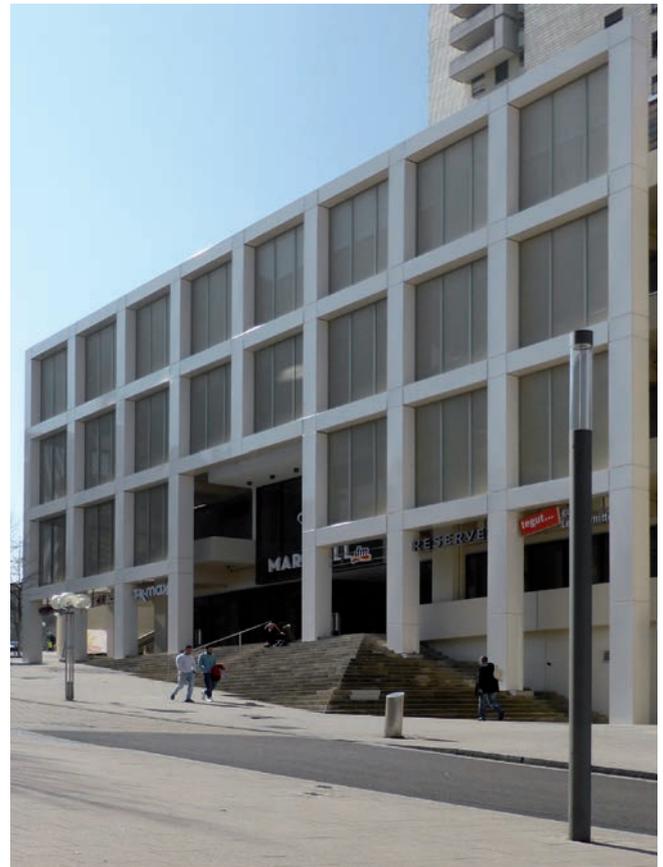


Eingang Kirchstraße und  
Eingang Holzmarkt:  
Die Eingangssituationen wurden  
großzügiger gestaltet und mit hoch-  
wertigen Materialien gefasst.

Eingang Marstallstraße  
Beruhigung des ehemals „zerklüftet“ wirkenden Erscheinungsbilds des Gebäudes durch eine vorgehängte mehrschichtige Fassade

Heute stellt sich das Projekt wie folgt dar:

- Zur **Kirchstraße** wurde **eine großzügige Öffnung mit einem Luftraum und Sitzstufen** ausgebildet. Die für Ludwigsburg typischen **Arkaden** wurden als architektonisches Element aufgegriffen und neu interpretiert. Eine große Außenterrasse wird mit Außengastronomie bespielt und trägt zur Belebung des Reithausplatzes bei.
- Auch die Eingangssituation am **Holzmarkt** wurde großzügiger gestaltet und bedeutend aufgewertet. Eine **klare Fassadengliederung, eine dezente Farbgebung und hochwertige Materialien** (wie z. B. die Natursteinfassade aus Trosselfels) tragen zu einem attraktiven Erscheinungsbild des Gebäudes bei.
- Der Eingang an der **Marstallstraße** wurde durch eine großzügige Öffnung des Erdgeschosses aufgewertet. Eine **vorgehängte mehrschichtige Fassade** beruhigt das ehemals „zerklüftet“ wirkende Erscheinungsbild des Gebäudes. Durch verschiedene Beleuchtungsmöglichkeiten kann die besondere Blickbeziehung zum Schloss auf dezente Weise inszeniert werden.
- Zu den schwierigsten Aufgaben zählte die Aufwertung der Nordfassade an der **Bauhofstraße**. Hier wurde die Parkgarage neu gestaltet, Technikräume und eine zusätzliche Anlieferung integriert und die Eingangssituation an der Hermannstraße aufgewertet. Wichtige Ziele der Gestaltung waren auch hier eine klare Fassadengliederung und – dort wo es möglich war – Bezüge von innen nach außen.





Die Projekte / Perspektive

# Marstall-Center, Fassadensanierung der Wohntürme



## Wettbewerb zur Fassadensanierung der Wohntürme des Marstall-Centers

Nach der Sockelzone bedürfen nun auch die Wohntürme einer grundlegenden Sanierung und Aufwertung. Wichtig ist dabei vor allem die Optimierung unter energetischen Gesichtspunkten.

Alle 200 Wohnungen befinden sich in Privateigentum. Dennoch hat die Stadt Ludwigsburg eine Planungskonkurrenz mit fünf Architekturbüros initiiert, um Vorschläge zur Aufwertung der Wohntürme im Stadtbild, zur Verbesserung der Wohnqualität sowie zur energetischen Sanierung zu erhalten. Die Stadt Ludwigsburg verfolgt dabei das Ziel, mit den Ideen und Lösungsvorschlägen und mit geeigneten Fördermittelkonzepten die Motivation der Eigentümer für eine Sanierung zu steigern und damit die Voraussetzung für eine Realisierung zu schaffen. In diesem Zusammenhang soll der Mehrwert durch einen reduzierten Energieverbrauch ein entscheidender Antrieb sein. Begleitet wurde das Verfahren durch Vertreter der Wohnungseigentümer, das Energetikom e.V. der Stadt Ludwigsburg und das Zentrum für Nachhaltige Energietechnik zafh.net der Hochschule für Technik Stuttgart.

Das Votum der Jury erfolgte einstimmig mit der Empfehlung, den Ideen-Beitrag des Verfassers Stefan Forster der weiteren Projektentwicklung zu Grunde zu legen. Der Ideen-Wett-

### Die wichtigsten Ziele der Planungskonkurrenz waren:

- Eine Erneuerung und Aufwertung des Gebäudes, verbunden mit einer Optimierung energetischer Aspekte
- Durch das Aufzeigen von Ideen zur Fassadengestaltung und geeigneten Fördermittelkonzepten soll die Motivation der Eigentümer für eine Sanierung gesteigert werden.

Darstellungen:  
Stefan Forster Architekten,  
Frankfurt a. Main

bewerb selbst und dessen Ergebnis sind als Aufschlag und Angebot der Stadt Ludwigsburg an die Wohnungseigentümer anzusehen. Der Abstimmungsprozess über eine Realisierung erfolgt nun unter den Wohnungseigentümern und wird von der Stadt Ludwigsburg begleitet.

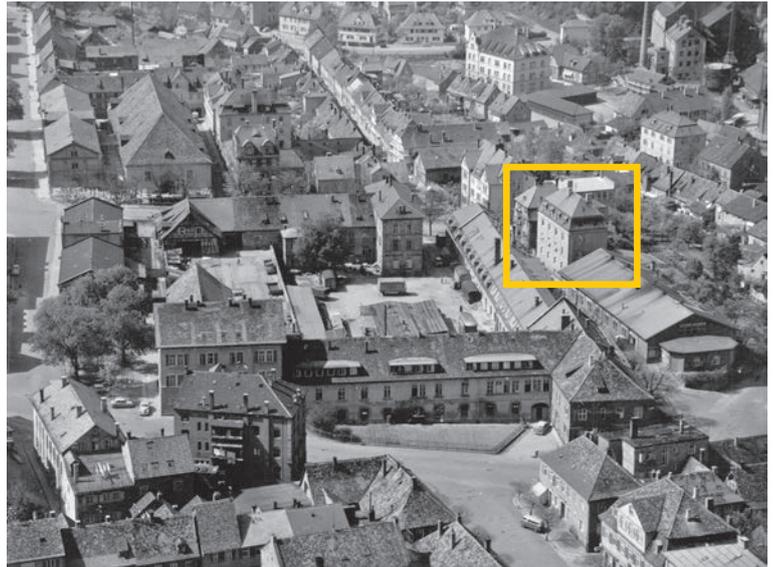
Das prämierte Fassadenkonzept schlägt vor, die derzeit zerklüftet wirkenden Wohntürme in klare Volumina zu verwandeln. Die Idee der Stadtlandschaft, die dem ursprünglichen Entwurf zugrunde liegt, wird aufgenommen. Eine bessere Integration der Loggien schafft eine „optische Beruhigung“. Als Fassadenmaterial werden seidenmatte champagnerfarbene Aluminiumelemente mit einer Prägung gewählt, die ein dezentes Muster ergeben und die Wohntürme mit dem Himmel „verschmelzen“ lassen. Die Fassade erhält damit eine hochwertige und langlebige Hülle, die den Materialeinsatz rechtfertigt.

Ein wichtiges Ziel des prämierten Sanierungskonzepts ist auch die energetische Optimierung des Gebäudes. Die Maßnahmen wurden dabei unter Abwägung gestalterischer, ökologischer und ökonomischer Aspekte getroffen, um eine möglichst weitreichende Akzeptanz – sowohl in Bezug auf das Erscheinungsbild als auch in Bezug auf die Finanzierung zu erreichen.





Die Projekte / Perspektive  
**Hotelneubau in der  
Bauhofstraße**



Bilder  
oben:  
An der selben Stelle befand sich  
früher dieses Gebäude

Mitte:  
Aktuelle Situation mit Darstellung  
der fehlenden Raumkante

unten:  
Modellansicht des geplanten Hotels  
auf der neuen Stadtterrasse

## Geplanter Hotelneubau in der Bauhofstraße

Zentraler Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzepts zur Aufwertung der Bauhof- und der Charlottenstraße („nördlichen Umfeld“) ist der Neubau eines Hotels bzw. Boardinghouse, das mit einer attraktiven Gestaltung und Nutzung positive Impulse setzen und zur Belebung des Umfelds beitragen soll. Aufgrund seiner stadtbildprägenden Bedeutung war eine architektonische Qualitätssicherung zwingend erforderlich. Dies wurde durch eine **Mehrfachbeauftragung von sechs Architekturbüros** erreicht, die verschiedene Lösungen für die Gebäudegliederung, die Proportion, Materialität und Gestaltung der Fassade erarbeiteten.

Voraussetzung für die Realisierung war die Optimierung der Zufahrtssituation zum neuen Marstall. Hierdurch wurden Flächen frei, die die Chance bieten, die städtebaulichen und stadträumlichen Missstände auf der Rückseite des Centers zu beheben.

Das Baugrundstück, auf dem das neue Gebäude realisiert werden soll, ist durch den Rückbau des Tunnels entstanden. Bereits früher befand sich hier ein repräsentatives historisches Gebäude, das gemeinsam mit dem ehemaligen Reithaus in der Bauhofstraße den Stadtraum prägte. Der geplante Neubau soll die durch den Abriss der historischen Bauten entstandene „Lücke“ besetzen. Die Lage im rückwärtigen Bereich des Marstalls mit der Anlieferungszone und der Tiefgaragenzufahrt für über 900 PKW-Stellplätze stellt jedoch eine große Herausforderung für die Projektentwicklung dar.

## Innovatives und stadtbildprägendes Gebäude

Dennoch oder gerade deshalb soll der geplante Hotelneubau einen wichtigen identitätsstiftenden Impuls für das nördliche Quartier geben und als erstes CO<sub>2</sub>-neutrales Gebäude in Ludwigsburg zu einem Vorzeigeprojekt werden. Als Holzbau in Systembauweise soll er als modellhafte Lösung in den Bereichen regenerative Energien und Verbesserung der Energieeffizienz dienen.

Nicht weniger wichtig als die energetischen Aspekte ist die Qualität der architektonischen Gestaltung des neuen Gebäudes. Aufgrund seiner exponierten Lage am zukünftigen Platz unterhalb des Marstalls wird das Gebäude das Stadtbild in besonderem Maße prägen. Es steht prominent sowohl in der Sichtachse der Charlottenstraße als auch der Bietigheimer Straße und damit in der Blickbeziehung zum Schloss und zum Favoritenpark. Es soll den Auftakt für die historische Häuserzeile in der Bauhofstraße bilden und dem rückwärtigen

gen Bereich des Marstalls ein neues Gesicht geben. Gleichzeitig soll es den historischen Bestand ergänzen und nicht als „Fremdkörper“ in Erscheinung treten.

## Nutzungskonzept

Die Bauhofstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtzentrum, zum Marktplatz und zum Barockschloss mit seinen Gartenanlagen. Aufgrund seiner zentralen Lage hat das Grundstück bei einem in Ludwigsburg ansässigen Betreiber Interesse geweckt, der in der Innenstadt einen zweiten Hotelstandort entwickeln möchte. Für ein selbstständig betriebenes Hotel oder Boardinghouse ist die an der Bauhofstraße realisierbare Nutzfläche zu gering.

## Belebung des öffentlichen Raums und soziale Kontrolle

Der rückwärtige Bereich des Marstalls war in der Vergangenheit ein reiner Verkehrsraum ohne jegliche Aufenthaltsqualität. Mit seiner weitgehend geschlossenen und abweisenden Fassade dominiert der Gebäudekomplex das Umfeld und leistet keinen Beitrag zur Belebung der öffentlichen Räume bzw. zur sozialen Kontrolle des Stadtraums. Auch auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich keine attraktive Nutzung. Die bestehenden Wohngebäude im Umfeld sind relativ weit entfernt, sie wirken „verloren“ und orientieren sich nur wenig zum öffentlichen Raum. Mit dem Abriss der historischen Gebäude gegenüber dem Center entstand eine große städtebauliche „Lücke“.

Die Umgestaltung des gesamten Umfelds bietet jetzt die große Chance, ein neues „Stück Stadt“ zu schaffen. Hierfür ist der Bau eines neuen Gebäudes ein unverzichtbarer Baustein. Durch die Ausbildung einer offenen und attraktiven Fassade zur neuen Stadtterrasse kann der bauliche Rahmen für einen neuen urbanen Stadtplatz geschaffen werden. Durch die Ansiedlung einer hoch frequentierten Nutzung (Hotel bzw. Boardinghouse mit Gastronomie) wird ein bedeutender Beitrag zur Belebung der öffentlichen Räume und zur sozialen Kontrolle im Umfeld geleistet.

## Der zur Umsetzung empfohlene Entwurf

Der von der Jury zur Umsetzung empfohlene Entwurf der Architekten VON M GmbH ist durch ein klares Gebäudevolumen und eine attraktive Lochfassade geprägt, die mit ihrer Orientierung nach Nord, Ost und Süd den Dialog mit der Stadt aufnimmt.

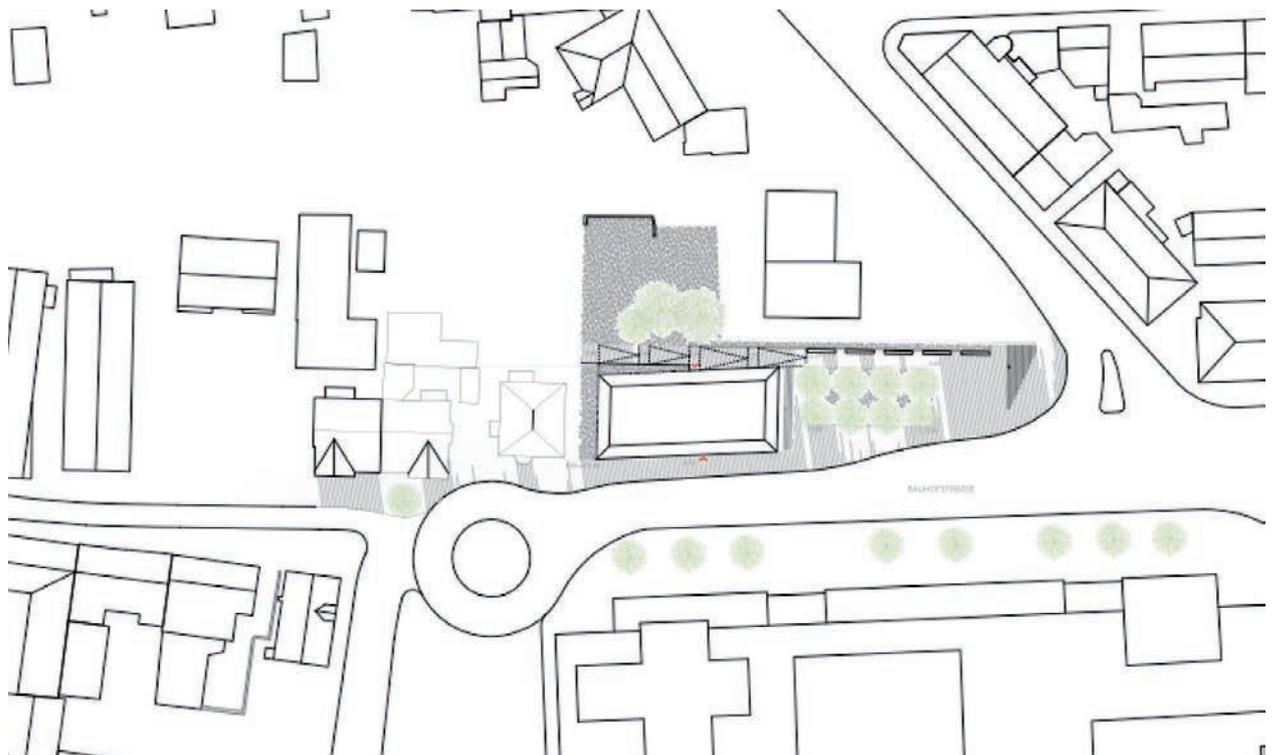


Die Projekte / Perspektive

# Hotelneubau in der Bauhofstraße

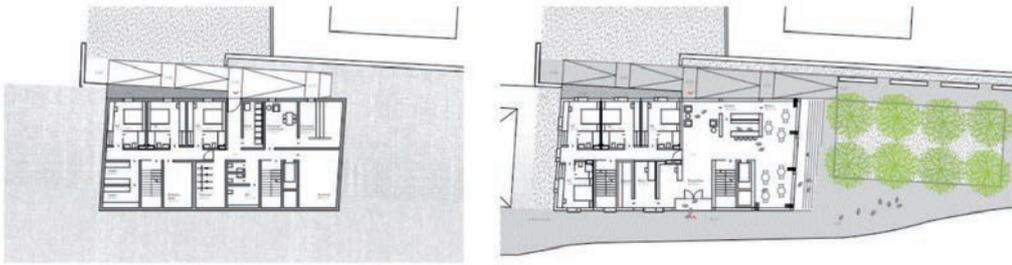


Darstellungen:  
VON M GmbH,  
Stuttgart





Ansicht Süd 1:200



Im Erdgeschoss markiert eine großformatige Öffnung den öffentlichen Raum. Eingang und Frühstücksbistro öffnen sich großzügig zur Stadterrasse, die über Gebäudebreite Stufen erreicht wird und damit eine wesentliche städtebauliche Zielvorstellung umsetzt. Die Konstruktion erfolgt in Holzsystembauweise auf einem massiven Sockelgeschoss, die Zimmer werden als Ganzes in vorgefertigten Raummodulen aus Brettsperholz montiert. Den Architekten ist es gelungen, durch eine optimierte Zimmergestaltung eine hohe Anzahl an Gästezimmern zu erreichen, was aufgrund des Grundstückszuschnitts eine wichtige Voraussetzung für eine wirtschaftliche Realisierung am Standort darstellt.

Die Bewertungskommission der Mehrfachbeauftragung gab die Empfehlung, dass bei der Weiterentwicklung des Projekts die Fassadenfarbe heller gestaltet und dem Gebäude durch die Sockelzone mehr Stabilität gegeben werden soll.

Mit dem Qualität sichernden Instrument einer Planungskonkurrenz liegt ein Entwurf vor, der ein eigenständiges

Gebäude erwarten lässt, das den neu gewonnenen Stadtraum hervorragend fasst und den Dialog mit der historischen Umgebungsbebauung aufnimmt. Die Umsetzung ist in den Jahren 2017 und 2018 geplant.

### **Bebauungsplanänderung**

Um die Ausführung des neuen Platzes mit dem Neubau als Platzkante zu ermöglichen, wird zurzeit der **neue Bebauungsplan „Bauhofstraße“ Nr. 010/06** erstellt. (Im Planungsbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Bietigheimer Straße Nr. 010/02 aus den 1970er Jahren, der die damalige Zufahrtssituation mit der Rampe ins Marstall-Center sicherte.) Das neue Baufeld soll entsprechend der bestehenden Umgebung als Kerngebiet ausgewiesen werden.

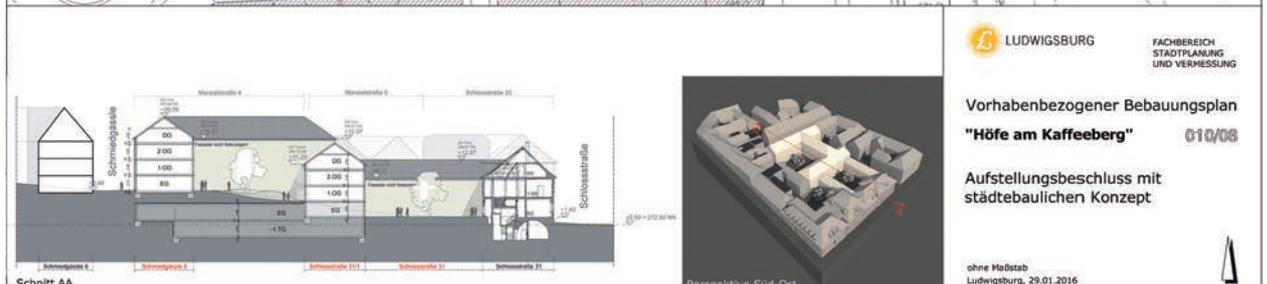
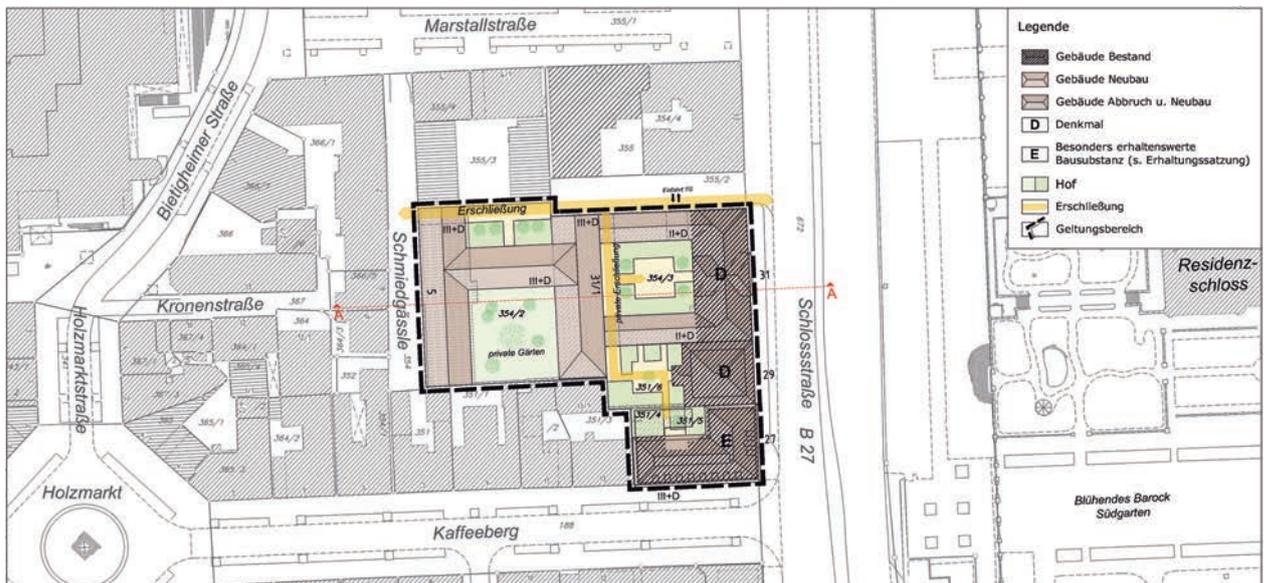


Die Projekte / Perspektive

# Geplante Aufwertung des historischen Quartiers „Höfe am Kaffeeberg“



Der Siegerentwurf des Architekturbüros Studio Dietzig, München, zeichnet sich durch den Erhalt und eine feinfühlig Sanierung des historischen Kaffeehauses aus. Er schafft auf verblüffende Weise ein attraktives, modernes Haus mit hohen räumlichen Qualitäten.



## Geplante Aufwertung des historischen Quartiers „Höfe am Kaffeberg“

Das Projekt „Höfe am Kaffeberg“ befindet sich zwischen der Schloßstraße, dem Kaffeberg und dem Schmiedgässle in einer sehr exponierten Lage direkt gegenüber dem Residenzschloß. Als Teil der repräsentativen Reihe historischer Bauten entlang der Schloßstraße ist es von großer Bedeutung für das Stadtbild und wird von der B 27 sowohl aus Richtung Stuttgart als auch aus Richtung Heilbronn deutlich wahrgenommen. Zwei der Gebäude – der **Grafen-** und der **Gesandtenbau** – sind denkmalgeschützt. Eines – das **ehemalige Kaffeehaus** – wurde im Rahmen der **Erhaltungssatzung** als **besonders erhaltenswerte Bausubstanz** eingestuft.

Nach dem Auszug der Landespolizei steht das Areal weitgehend leer. Auch das Gebäude an der Schloßstraße 27 wird seit Ende 2004 nicht mehr genutzt.

Ziel der Planung ist die Revitalisierung und Aufwertung des bedeutenden historischen Quartiers und die **Bewahrung des Kulturguts „Barockstadt Ludwigsburg“**. Vor diesem Hintergrund wurde der gesamte Bereich 2013 von der Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) erworben und an einen privaten Investor veräußert.

Um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern, wurde im Anschluss der **Ideen- und Realisierungswettbewerb „Höfe am Kaffeberg Ludwigsburg“ mit 20 Teilnehmern** durchgeführt.

Darüber hinaus wurde der Entwurf eng durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Ludwigsburg begleitet.

Das städtebauliche Konzept sieht die Umnutzung und Restaurierung der denkmalgeschützten Gebäude des Grafen- und Gesandtenbaus vor. Das ehemalige Kaffeehaus in der Schloßstraße 27 soll nach dem Siegerentwurf des Ideen- und Realisierungswettbewerbs rekonstruiert werden. Ein Erhalt ist aufgrund des äußerst schlechten baulichen Zustands (insbesondere in Bezug auf statische, schallschutztechnische und brandschutztechnische Aspekte) leider nicht möglich.

Im rückwärtigen Bereich soll ein attraktives System aus lärmgeschützten Höfen entstehen, die für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher als Aufenthalts- und Begegnungsorte genutzt werden können. Die städtebauliche Dichte, Höhe und Stellung der neuen Gebäude sollen sich – unter Berück-

sichtigung der bewegten Topographie – in die Umgebungsbebauung einfügen und einen Beitrag zur Aufwertung des historischen Stadtbilds leisten.

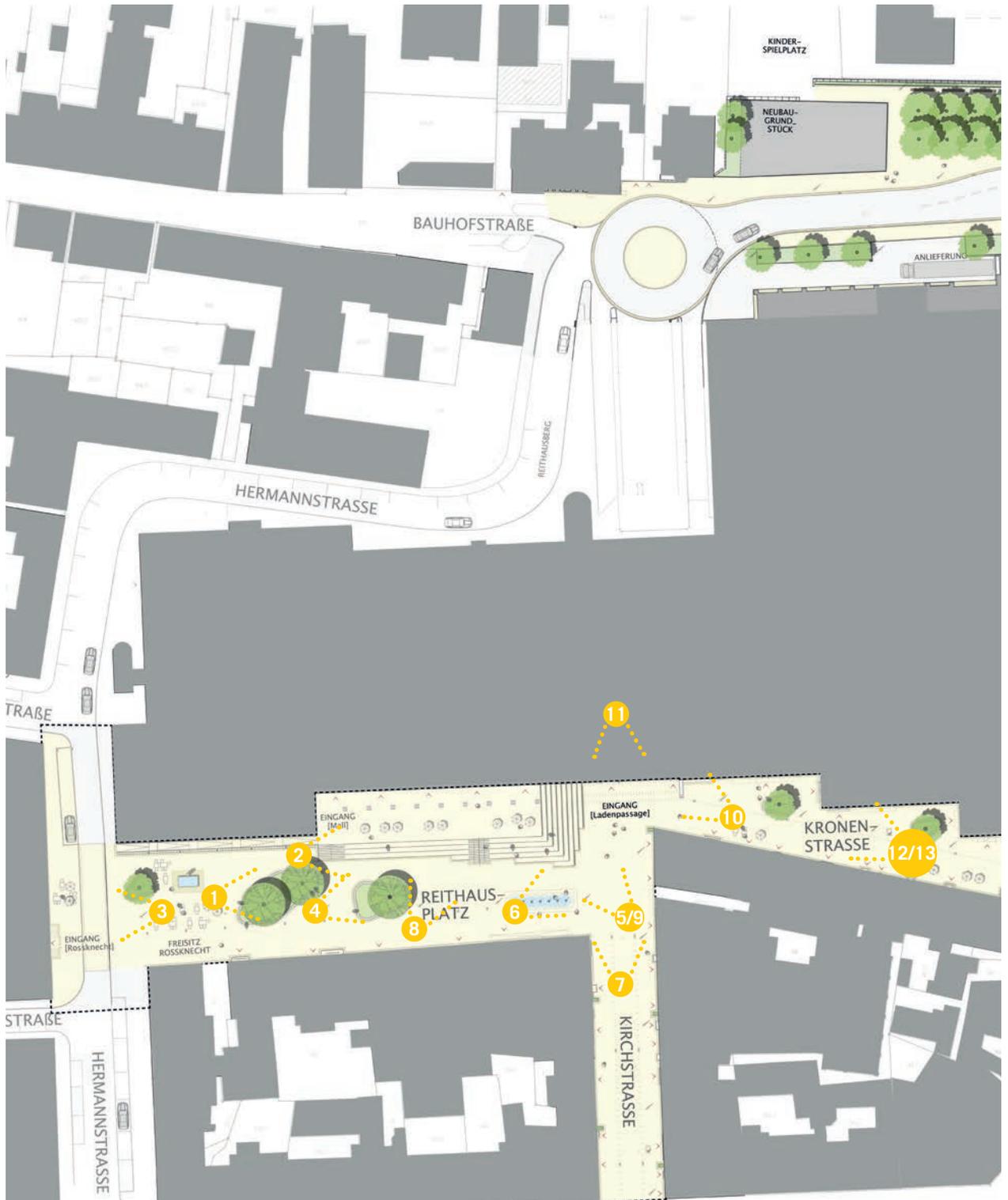
Das Nutzungskonzept sieht in den sanierten Bauten entlang der Schloßstraße gewerbliche Nutzungen (Büroflächen) vor, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Bauten im Blockinnenbereich und entlang des Schmiedgässles sollen hochwertigem Wohnen im Zentrum dienen.

Die Bauarbeiten sollen Mitte 2017 beginnen. Die bauliche Umsetzung erfolgt durch den privaten Investor, das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Ludwigsburg durchgeführt (**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Höfe am Kaffeberg“** 010/08).



Fotodokumentation

# Lageplan mit Fotostandorten







Fotodokumentation

# Südliches Umfeld, Reithausplatz



▲ 1



2 ▼



Bestand vorher



▲ 3

4 ▼





▲ 5

6 ▼



Bild: ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, Marstall Ludwigsburg



▲ 7

8 ▼





Fotodokumentation

# Marstall-Center, Sockelzone



Bestand vorher

9 ▼



Bild: ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, Marstall Ludwigsburg



▲ 10

Bild: ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, Marstall Ludwigsburg

11 ▼





Fotodokumentation

# Neugestaltung Kronenstraße, Eingangssituationen Kirchstraße und Holzmarkt



▲ 12



▲ 13 ▲

▲ 14 ▼



Bestand vorher



Bestand vorher

## Eingang Marstallstraße



▲ 15

16 ▼





Bestand vorher

Fotodokumentation

# Nördliches Umfeld, Charlottenstraße



▲ 17

18 ▼





▲ 19

20 ▼

