

zur Sitzung des Gestaltungsbeirats (GBR)

am Freitag, 14.07.2023, Vor-Ort, Groenerstraße

Dauer:  
nicht – öffentlich                      von 13.00 bis 15.30 Uhr

**Vorsitz**

Martin Kurt, Prof. Johannes Kappler

**Teilnehmende**

Externe Fachleute:                      Prof. Johannes Kappler, Vorsitzender  
Prof. Susanne Burger  
Lisa Bogner  
Sven Fröhlich

Fraktionsvertreter:                      Elfriede Steinwand-Hebenstreit, B90/Grüne  
Frank Handel, B90/Grüne  
Maik Stefan Braumann, CDU  
Armin Klotz, CDU  
Bernd Remmele, Freie Wähler  
Jochen Zeltwanger, Freie Wähler  
Dieter Juranek, SPD  
Stefanie Knecht, FDP  
Jürgen Müller, Linke  
Adelheid Kainz, LUBU

Vertreter der Verwaltung

Stadtplanung und Vermessung:                      Martin Kurt, Fachbereichsleitung  
Vanessa Di Franco  
Theresa Zorn, Städtebaureferendarin  
Julia Ochmann, Hochbaureferendarin

Wirtschaftsförderung                      Lars Frommer, stellvertretende Fachbereichsleitung

**Schriftführung**

Externe Fachleute  
Beiratsprotokoll – Versand:

## Tagesordnung

### Nicht-Öffentlich

- TOP 1 Bauvorhaben „Light Industrial Campus“ (ehemaliges Mann+Hummel-Areal, Weststadt) - Fassadengestaltung  
Erstberatung

## Verlauf

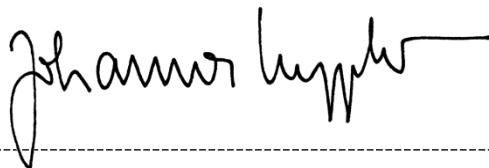
Martin Kurt begrüßt um 13.00 Uhr alle Anwesenden und stellt die Mitglieder des Gestaltungsbeirats und die Vertreter und Vertreterinnen des Gemeinderats und der Verwaltung kurz vor.

Nach einem Rundgang über die Fläche findet die gemeinsame Beratung vor Ort statt.

Folgende externe Fachleute sind anwesend:

- **Prof. Johannes Kappler (Vorsitzender)**, Architekt und Partner des Büros Johannes Kappler Architektur und Städtebau in Nürnberg, seit 2012 Professor an der Hochschule für angewandte Wissenschaften München, Fakultät Architektur, Lehrgebiet Städtebau, Preisrichtertätigkeit.
- **Prof. Susanne Burger**, Landschaftsarchitektin, Büro burger landschaftsarchitekten aus München, seit 2012 Professorin an der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, Fakultät Landschaftsarchitektur, Lehrgebiet Entwerfen, Preisrichtertätigkeit.
- **Lisa Bogner**, Architektin, Büro lima architekten aus Stuttgart, Tätigkeit im Spannungsfeld zwischen Wettbewerb und Ausführung sowie Städtebau und Architektur. Preisrichtertätigkeit.
- **Sven Fröhlich**, Architekt, Büro aff architekten in Berlin, Schwerpunkt der Arbeit in der Weiterentwicklung und dem Umgang mit Bestand und in der besonderen Individualität, die jedes einzelne Projekt entwickeln soll.

Die Ergebnisse der Beratung mit den Empfehlungen des Gremiums sind nachfolgend dargestellt.



gez. Prof. Johannes Kappler, Vorsitzender



gez. Martin Kurt, Fachbereichsleitung

## **NICHT ÖFFENTLICHE BERATUNG**

### **TOP 1: Fassadengestaltung - Light Industrial Campus (ehemaliges M+H-Areal), Weststadt**

Qualifizierung von Gewerbeflächen, teilweiser Neubau

Bauherrschaft/Projektentwickler: Patron Lyndon vertr. durch Inbright GmbH  
Johannes Nöldeke, Jochen Geiss

Architektur: BFK Architekten, Stuttgart  
Adnan Delic, Hannes Freudenreich, Ursula Maag

Erstberatung

## **Ausgangslage**

---



Luftbilder: Stadt Ludwigsburg (2019)

### **Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Die Ludwigsburger Weststadt bildet den Schwerpunkt der gewerblich genutzten Flächen in Ludwigsburg. Bereits seit einigen Jahren bestreben Stadt und Gemeinderat mit den angrenzenden Unternehmen, die Flächen zu qualifizieren, für Angrenzer nutzbare Freiräume zu schaffen und Verbindungen zwischen den großkörnigen Strukturen zu ermöglichen. Im Rahmen des Projektes Transformation West sind bereits mehrere kleine Projekte erfolgreich angegangen worden, im Gewerbegebiet Waldäcker III, westlich der Schlieffenstraße, konnten zudem einige der erarbeiteten Projektziele in der Planung umgesetzt werden.

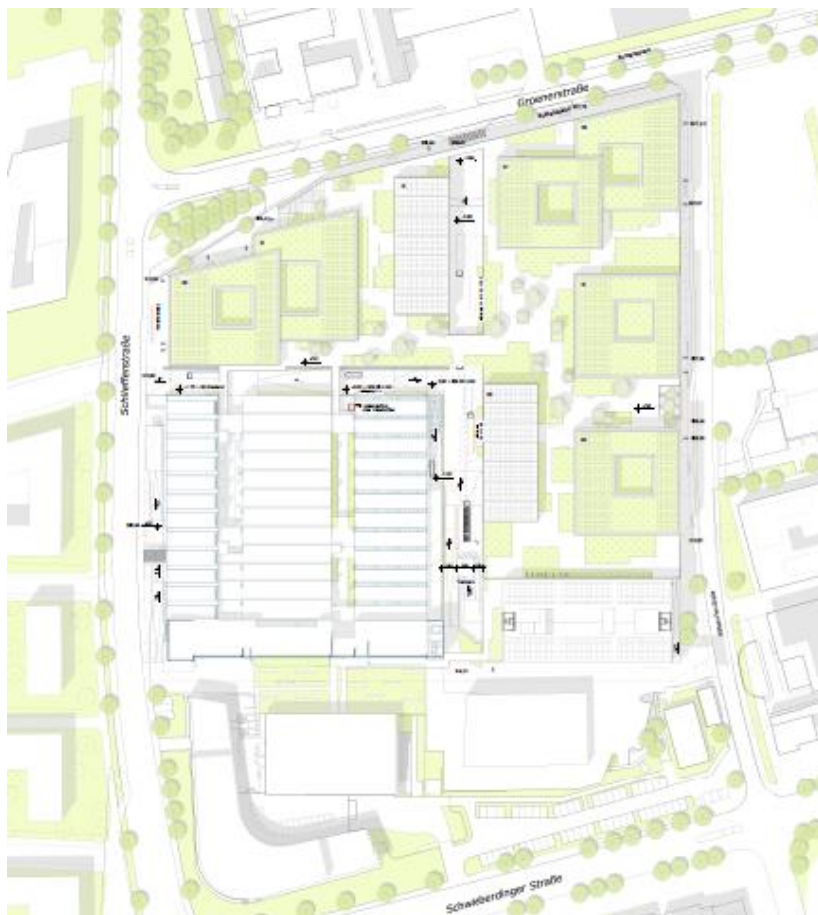
Ein neuer „Light Industrial Campus“ (LIC) soll nun auf dem ehemaligen Produktionsareal der Firma Mann+Hummel (M+H) in der Weststadt entstehen. Die Flächen nördlich des vor etwa 10 Jahren entstandenen Technologiezentrums von M+H, im Bereich zwischen Schlieffenstraße und Wilhelm-Fein-Straße bis hin zur Groenerstraße, sollen dabei zu einem innovativen Campus für leichte Produktion um-/ neugebaut werden. Ein Schwerpunkt in der Entwicklung bildet dabei die Nachhaltigkeit, sowohl im Rahmen der baulichen Entwicklung als auch im späteren Betrieb.

Um eine passende städtebauliche Lösung zu finden haben Projektentwickler und Bauherr 2022 eine Planungskonkurrenz mit vier Büros durchgeführt. Parallel hat die Stadtverwaltung, in Abstimmung mit dem Gemeinderat, einen Letter of Intent für die Entwicklung der Flächen erarbeitet und darin die Prämissen der Neuordnung gemeinsam mit den Entwicklern festgehalten. Dies betraf u.a. Inhalte zu den einzelnen

Nutzungen, zur Ausnutzung der Flächen, Mobilität, Freiräume aber auch z.B. eine öffentliche Durchwegung der Fläche, die den Zielen der Transformation West Rechnung trägt. Zentrale Aufgabe für die Entwerfer war es dabei, die Hallenteile mit den sog. „Shed-Dächern“ (siehe gelb hinterlegter Bereich im Bild) als identitätsstiftend zu erhalten und den übrigen Bereich mit möglichst flexibel nutzbaren Produktions- und Büroflächen zu gestalten. Lisa Bogner hat als Vertreterin des Gestaltungsbeirats, neben Teilnehmenden der Stadtverwaltung, am Bewertungsgremium teilgenommen. Als Sieger der Mehrfachbeauftragung wurde das Büro BFK Architekten aus Stuttgart gekürt. Seither wurde der Entwurf weiterentwickelt und an die veränderte Marktsituation im gewerblichen Sektor angepasst: eine höhere Anzahl an Büronutzungen stellt sich in der aktuellen Marktlage als schwierig heraus, daher haben die Architekten den Entwurf entsprechend weiterentwickelt.



Ergebnis Planungskonkurrenz, August 2022



Erste Überarbeitung, Februar 2023

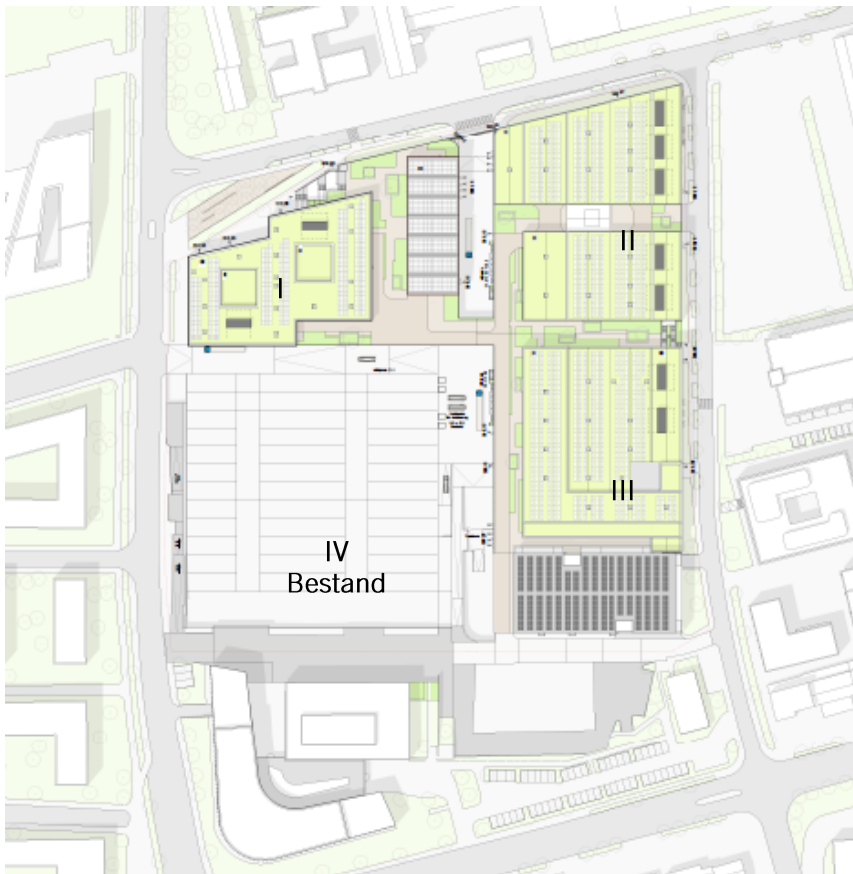
### **Aktuelle Planung vom 27.06.2023**

---

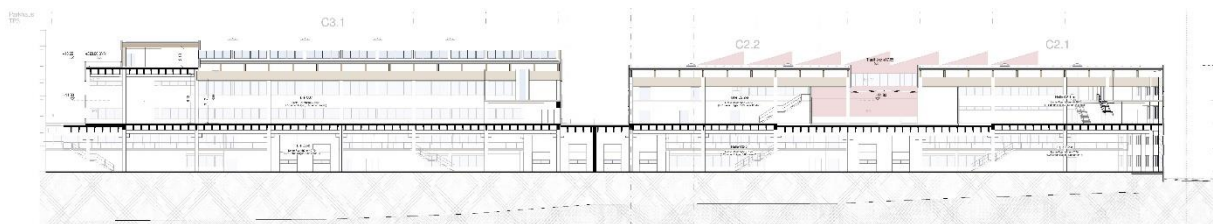
Das Grundstück wird in vier sog. „Cluster“ aufgeteilt. Cluster I bildet den Auftakt des neuen Campus, Cluster II und III beinhalten innovative Produktionshallen. Außerdem befindet sich im Süden von Cluster III das Parkhaus, in dem sowohl für PKW/Kleinlieferfahrzeuge als auch für einen Teil der Fahrräder Abstellmöglichkeiten bestehen. Cluster IV besteht aus den bestehenden Hallen mit Shed-Dächern, die saniert und qualifiziert werden.

Die Planung sieht darüber hinaus zwei getrennte Ebenen vor. In der Erdgeschossesebene („Ebene 0“) wird der Fokus auf Produktionsflächen gelegt. Hier wird der Wirtschaftsverkehr abgewickelt, es bestehen größere Halleneinheiten, die zusammenhängend angemietet werden können. Über Laderampen im Blockinneren können diese Flächen direkt angedient werden, der LKW-Verkehr wird über die Groenerstraße abgewickelt. Auf der zweiten Ebene werden weitere Baukörper über den Hallen angeordnet. Hier werden ebenfalls Produktionsflächen erstellt, allerdings in kleineren Einheiten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit Büros zu ergänzen. Eine öffentlich zugängliche Durchwegung in Ost-West-Richtung ist von der Wilhelm-Fein-Straße über Verbindungsbauwerke bis zur Ecke Groenerstraße/Schlieffenstraße angedacht.





Lageplan, in römischen Zahlen Bezeichnung der Cluster



Schnitt Längs LP2  
Schnitt Nord-Süd



Schnitt Quer LP2  
Schnitt Ost-West



Vogelperspektive, Blick vom Nordwesten



Perspektive auf neue Platzsituation mit Zugang Ebene 1, Groener-/ Schlieffenstraße



Abwicklung Schlieffenstraße



Abwicklung Wilhelm-Fein-Straße



Ansicht Wilhelm-Fein-Straße



Abwicklung Groenerstraße





Ansicht Groenerstraße

## Diskussion und Empfehlung

Der Gestaltungsbeirat betont in seiner Stellungnahme zunächst die städtebauliche Bedeutung der Weiterentwicklung von ungenutzten Gewerbeflächen für die Stadtentwicklung von Ludwigsburg und begrüßt die Revitalisierung des ehemaligen Mann+Hummel-Areals, auf dem ein neuer „Light Industrial Campus“ entstehen soll. Das Projekt bietet aufgrund der Lage und des Gebäudebestands die Chance, ein exemplarisches Leuchtturmprojekt für die Weiterentwicklung von Gewerbearealen zu werden.

Dem aktuellem Planungsstand vorausgegangen war eine Planungskonkurrenz mit vier Architekturbüros, in der städtebauliche und funktionale Lösungen auf Grundlage des damaligen Raumprogramms erarbeitet wurden. Der Siegerentwurf überzeugte durch eine vertikale Schichtung von zwei Ebenen: die der Produktion im Sockelgeschoss sowie die der darüber liegenden Bürowelt mit einer Wegeverbindung für Fußgänger:innen in Ost-West -Richtung. Im Zuge der Weiterbearbeitung des Siegerentwurfs wurde deutlich, dass die ursprünglich angedachten Büroflächen aufgrund der aktuellen Marktlage stark reduziert werden müssen.

Die Planung wurde entsprechend angepasst und sieht jetzt zwei Hallenebenen vor, die gleichzeitig entlang den Fassaden Büroarbeitsplätze in den Hallen auf flexiblen Mezzaningeschossen ermöglichen sollen. Durch das bestehende abfallende Gelände kann das obere Hallenniveau noch mit vertretbarem Aufwand von Kleintransportern angedient werden.

Im Zuge der Weiterbearbeitung und der Änderung der Nutzungsverteilung wurden ebenfalls die Fassaden überarbeitet. Auffallend ist, dass drei sehr unterschiedliche Fassadentypen entwickelt wurden. Entlang der Wilhelm-Fein-Straße wirken die Fassaden sehr flächig und einheitlich. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt zu prüfen, ob die Fassade durch die Ablesbarkeit der Konstruktion eine stärkere Plastizität erhalten können. So wäre es beispielsweise möglich, die Fensterbänder in Übereinstimmung mit dem Konstruktionsraster zu gliedern. Auch die Holzkonstruktion in der oberen Ebene könnte sich in den Fassaden durch eine kleinteilige Struktur der Fensterflächen abzeichnen. Zusätzlich sollte durch die Ablesbarkeit von Eingängen, Foyers und Treppenhäusern eine klare Adressbildung nach außen und innen erfolgen.

Aufgrund des geänderten Raumprogramms sollte ebenfalls geprüft werden, ob die Fassaden der einzelnen Cluster ohne Sockel weniger massiv wirken. Aufgrund seiner Höhe und Farbgebung tritt der Sockel insbesondere an der nordöstlichen Ecke des Areals sehr dominant in Erscheinung. Durch den Wegfall der Sockel könnte eine Komposition von Einzelgebäuden entstehen, die über eine zweite Ebene miteinander verbunden sind.



Insgesamt wäre ein gestalterischer Ausdruck der Fassaden wünschenswert, der in einen Dialog mit den erhaltenen Industriehallen tritt und eine ähnlich spannungsvolle Aufteilung zwischen offenen und geschlossenen Fassadenflächen wie in den Bestandsbauten oder im Neubau der Halle mit Sheddach aufweist. Diese Zielsetzung sollte auch für das Gebäude an der nordwestlichen Ecke des Areals verfolgt werden, das zum Entrée des Light Industrial Campus werden soll.

Der Gestaltungsbeirat regt an, entlang der inneren Erschließungsachse ein zusätzliches Sheddach auf Cluster 3 zu positionieren. Dadurch würde aus gestalterischer Sicht eine gute Balance zwischen Flachdächern und Sheddächern entstehen. Die dadurch wegfallende Baumasse des L-Schenkels in Cluster III könnte auf Cluster II entlang der inneren Erschließungsachse nachgewiesen werden. *(Hinweis der Stadtverwaltung: Die zulässigen Gebäudehöhen werden nach §34 BauGB beurteilt. In Cluster II ist hierfür bereits die genehmigungsfähige Maximalgrenze erreicht.)*

Es wird angeregt die Farbgebung des roten Ziegelsteins der Bestandsgebäude an Stelle des vorgeschlagenen graphitgrauen Farbtons als Motiv für das neue Areal zu verwenden. Generell sollten bei der Bestimmung der Materialität Aspekte der Nachhaltigkeit (Ressourcenschonung / Rezyklierbarkeit) eine wesentliche Rolle spielen. Dabei könnten auch die Rohstoffe der Industriehallen eine neue Verwendung finden, die im Zuge der Neuplanung abgerissen werden. Auf eine Integration möglicher Werbeanlagen in das Fassadenkonzept ist zu achten.

Im Bereich der Freiräume ist die Schaffung eines angenehmen Arbeitsumfelds für die zukünftigen Nutzerinnen anzustreben. Auch die Anforderungen des Klimawandels sind zu berücksichtigen. In der aktuellen Planung sind auf der zweiten Ebene begrünte Flächen und Bäume dargestellt, die maßgeblich für eine attraktive Aufenthaltsqualität sorgen. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die Außenanlagen mit ausreichend Substrat und unter Berücksichtigung der Oberflächenentwässerung und Regenwassernutzung zu planen. Dadurch können Synergien geschaffen werden, sodass eine robuste, pflegeleichte, dauerhafte Anlage entsteht. Im Bereich des Parkhauses und vor geschlossenen Fassadenflächen sollte die Möglichkeit zur Fassadenbegrünung untersucht werden. Auch die Ausbildung eines attraktiven Straßenbegleitgrüns ist ein wichtiger Baustein für die Verknüpfung des Light Industrial Campus mit seiner Umgebung

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt eine Weiterentwicklung der Fassaden in Varianten unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte. Die Abstimmung der Varianten mit dem Stadtplanungsamt könnte im Bedarfsfall um eine Beteiligung des Gestaltungsbeirats im Umlaufverfahren erweitert werden, denkbar wäre auch eine Bemusterung der Fassadengestaltung in einer Gestaltungsbeiratssitzung.