

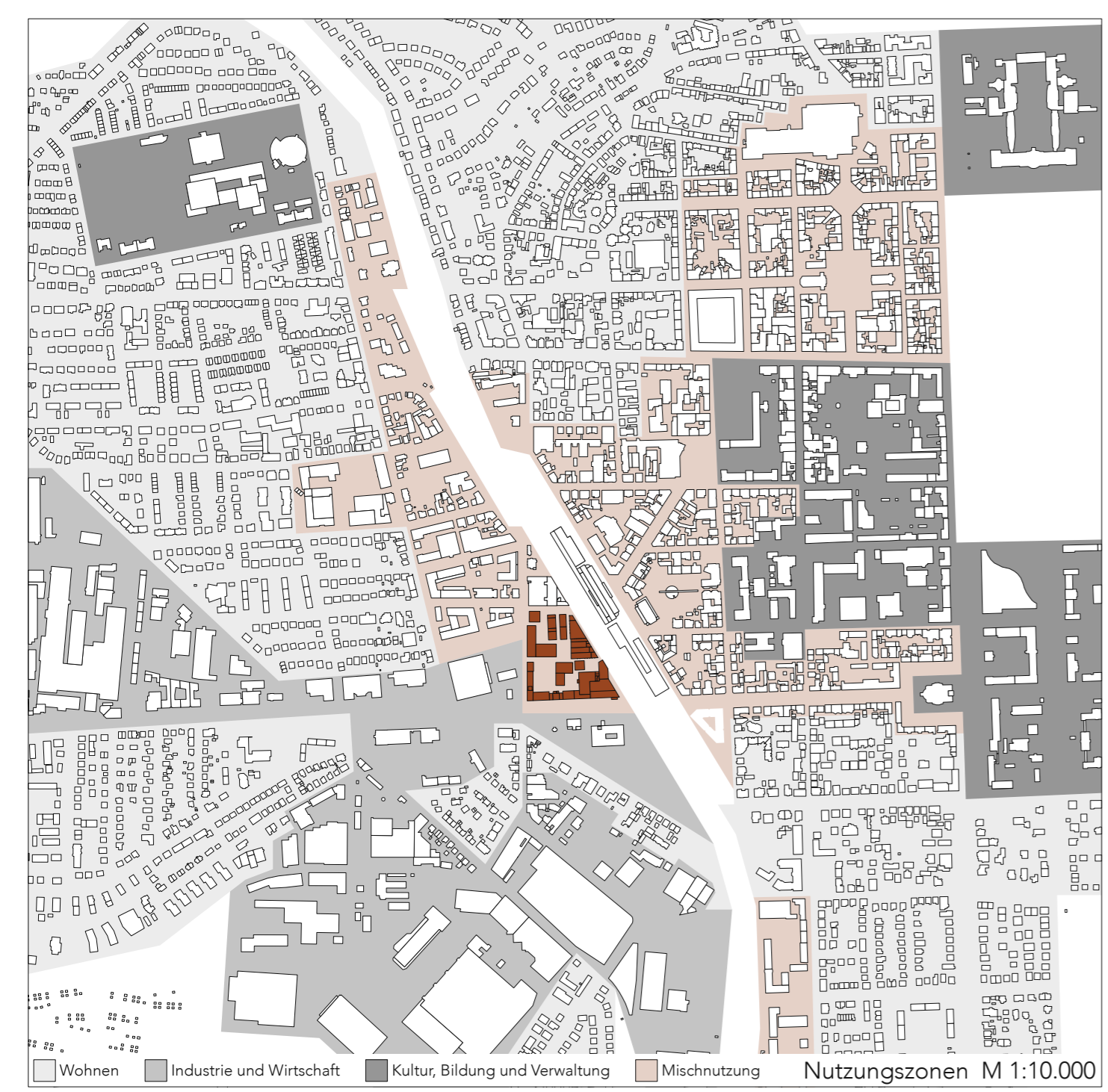
# Kaffee-Roberts Erbe

Transformation des Franck-Areals zum Neuland Weststadt

## Das Umfeld

Ludwigsburg liegt wenige Kilometer nördlich von Stuttgart am Neckar. Das Stadtbild basiert auf der barocken Stadtplanung unter Herzog Eberhard Ludwig (1676 – 1733). Das rechtwinklige, um den zentralen Marktplatz angelegte Straßennetz mit regelmäßiger Blockbebauung prägt die Stadtstruktur bis heute. Die Stadt präsentiert sich allgemein als zukunftsorientiert und legt in diversen Imagetexten Wert auf Nachhaltigkeit und Partizipation ihrer Bürger\*innen bei Entscheidungen und Entwicklungsprozessen. Mit den Ludwigsburger Schlossfestspielen, der Theater- und Filmstadt und den historischen Sehenswürdigkeiten, weist Ludwigsburg zudem ein überregional und international bekanntes kulturelles Angebot auf.

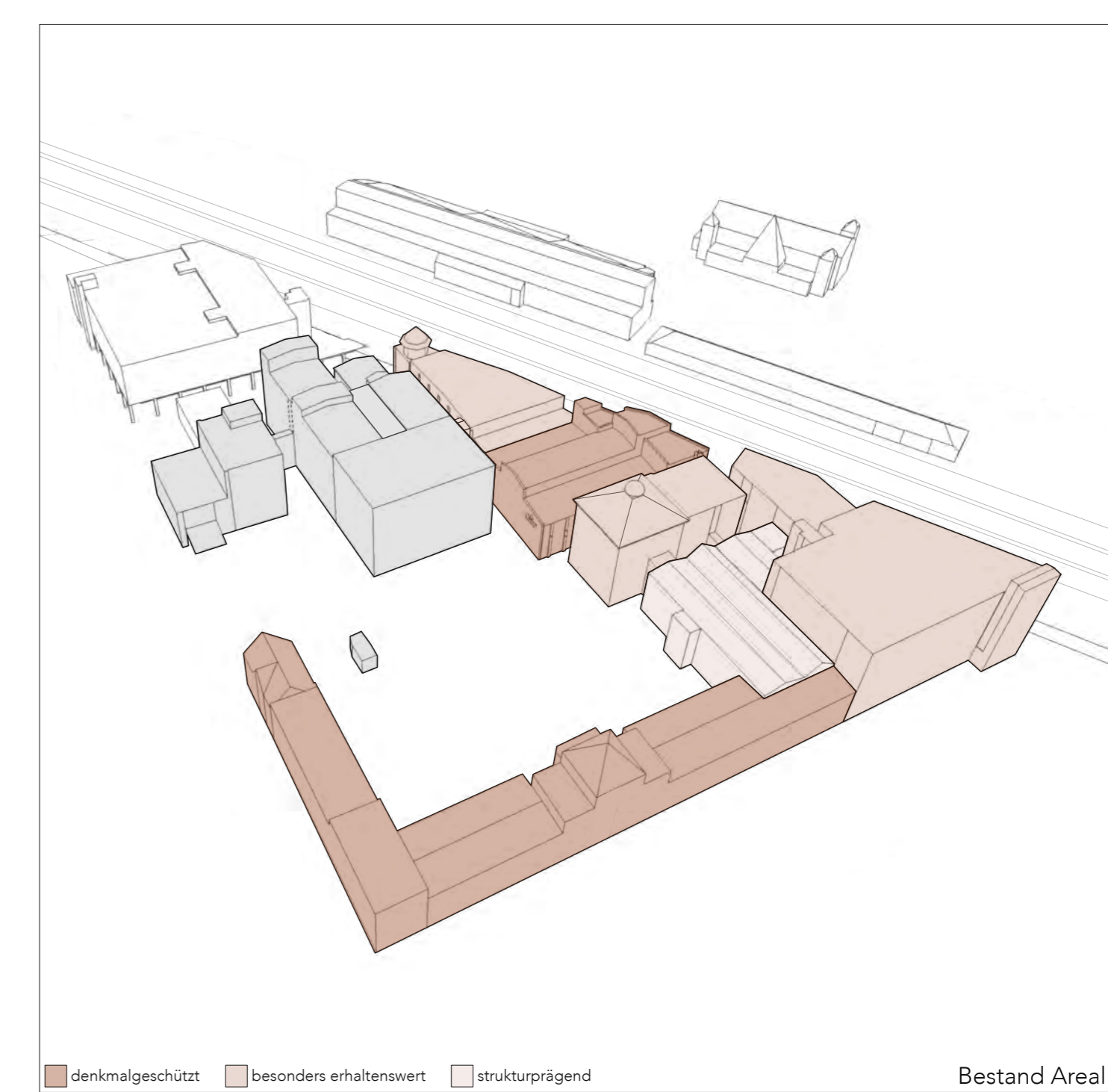
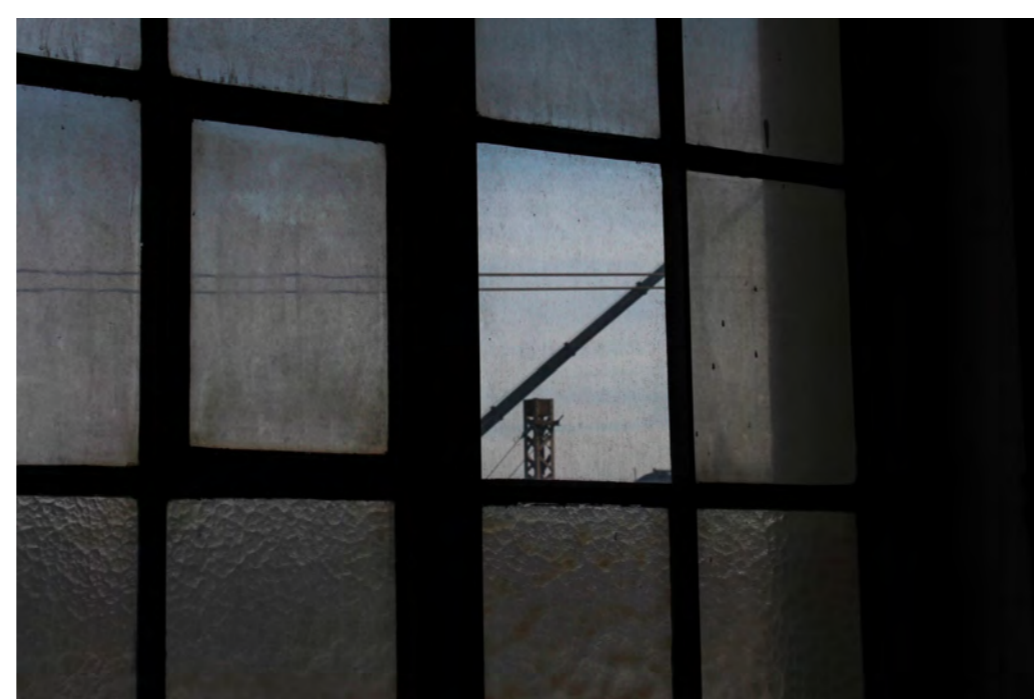
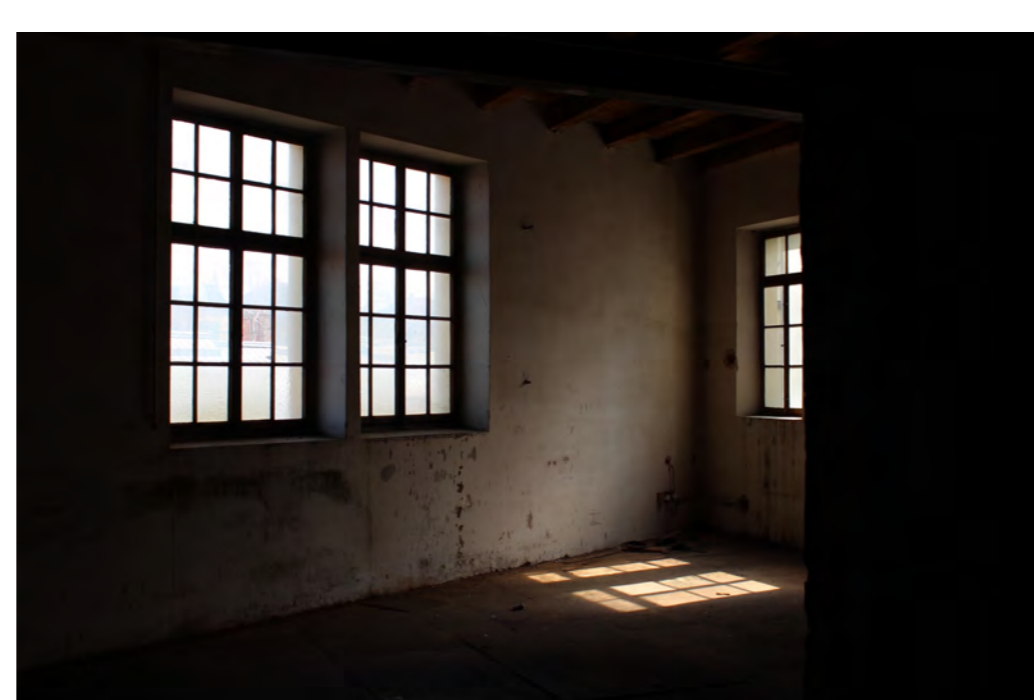
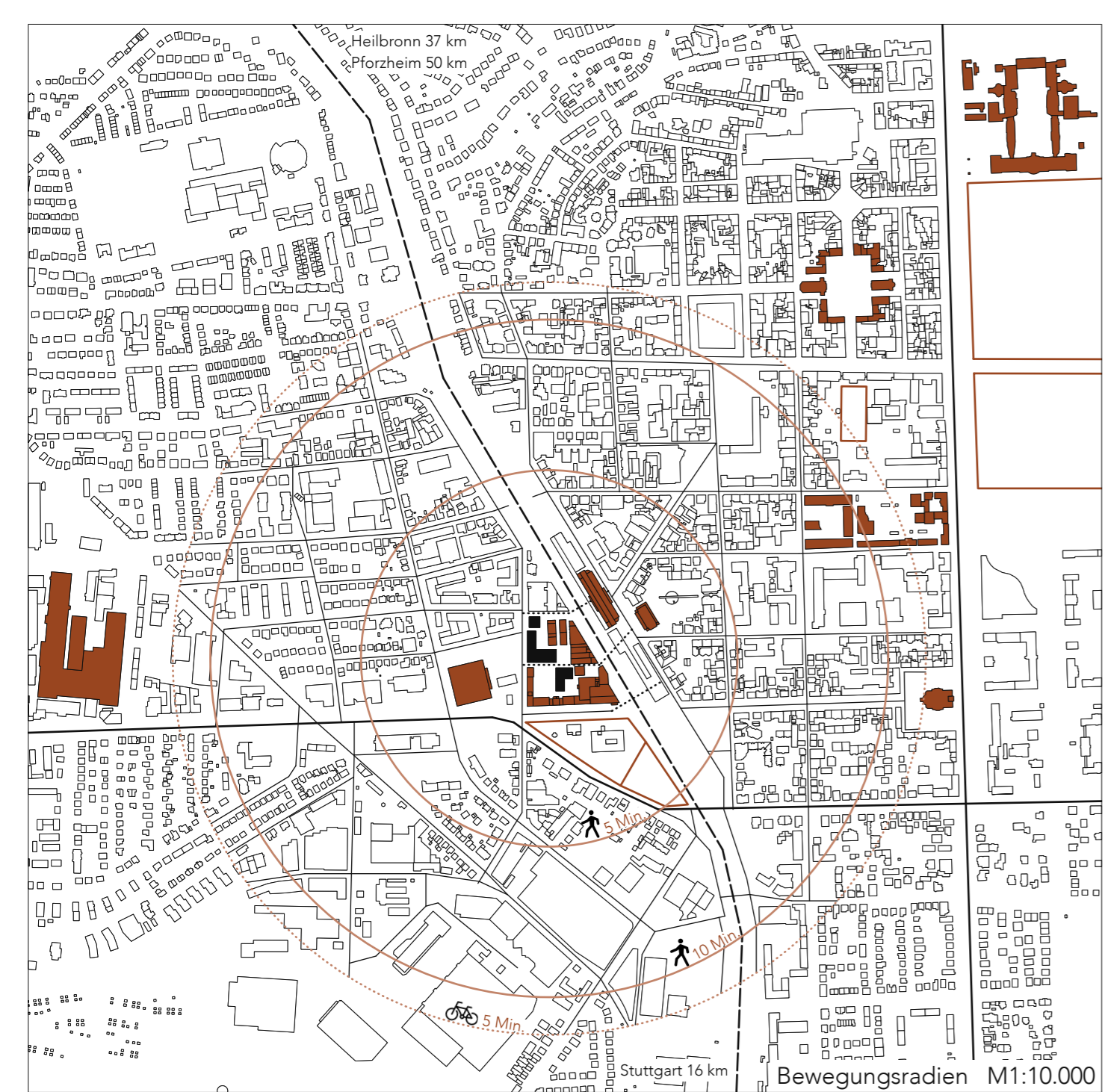
Die Stadt mit ihren ca. 93.000 Einwohner\*innen (Stand 2019) wächst seit 15 Jahren als Wirtschafts- und Ausbildungsstandort stetig weiter. Das aktuelle Wohnungsangebot der Region wird der akuten Nachfrage nicht gerecht und die Stadt hat es sich zur Aufgabe gemacht, potentiellen Wohnbauland aufzuschließen und jedes Jahr mindestens 500 neue Wohnungen auf dem Markt anbieten zu können. Hierbei gilt es, die urbane Dichte in der Innenstadt und den angrenzenden Wohngebieten zu definieren und zu gestalten und weitere Potentiale für die Stadt, die sich aus der Transformation bereits bebauter Areale ergeben, zu nutzen.

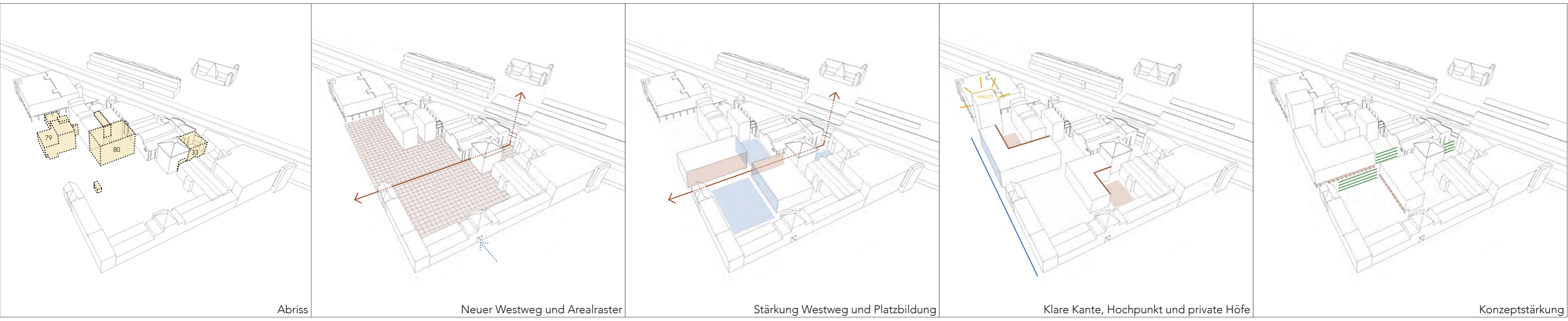


## Das Baufeld und die Aufgabe

Ein solches Potentialgebiet ist das sogenannte Franck-Areal. Im Oktober 2020 hat die Stadt Ludwigsburg den nördlichen Teil des Franck-Areals westlich des Bahnhofs angekauft. Seit 1869 wurde hier Zichorienkaffee hergestellt. Von *Heinrich Franck und Söhne* als Familienunternehmen gegründet, fusionierte die Firma später mehrfach, bis Ende 2018 die Produktion in Ludwigsburg eingestellt wurde. Das zentral gelegene Industrieareal, welches einen Großteil des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wachstums der Stadt mitbedingt hat, ist bislang ein nichtöffentlicher Ort, den es nun als zukünftigen Ort der Urbanität zwischen Innen- und Weststadt zu aktivieren und transformieren gilt.

Das etwa zwei Hektar große Areal wird im Süden durch einen dreiseitig umbauten Parkplatz mit etwas Bestandsgrün definiert. Im nördlichen Teil prägt eine dichte Bebauung aus unterschiedlichen Jahrzehnten mit engen Zwischenräumen die Struktur. Zur Bahntrasse im Osten wird durch die Bestandsbebauung eine klare Kante entlang des vier Meter hohen Geländeversprungs ausgebildet. Im Gegensatz dazu gibt es auf der Westseite zur Pflugfelder Straße hin mit der einzigen Zuwegung auf das Gelände, einem weiteren Parkplatz und dem zur Straße hin abgestuften Bestandsgebäude keine definierte Raumstruktur. Der Freiraum fließt hier mit dem gegenüberliegenden Platz vor der MHP-Arena unkontrolliert zusammen. Im Norden wird das Areal gesäumt von der Begleitmauer des Bahnhofsunterführungsweges und einem sechsstöckigen Parkhaus. Zwischen Parkhaus und Areal liegt etwas rückversetzt mit kleinem Vorplatz zur Straße hin eine zweistöckige Radstation. Im Süden des Areals führt die Franckstraße entlang der letzten bestehenden Franck-Villa mit ihrem denkmalgeschützten Villengarten und dem MHP-Hochhaus zum Francksteig. Dieser dient als Bahnüberführung im Bereich des ZOB südlich des Bahnhofs. Die südliche Bebauungsstruktur des Areals setzt sich aus denkmalgeschützten, und als besonders erhaltenswert und strukturprägend eingestuften Gebäuden zusammen, welche größtenteils als Büroflächen genutzt werden und aktuell in privatem Besitz sind. Bei der nördlichen Bebauung bilden eine denkmalgeschützte (Geb. 28) und eine besonders erhaltenswerte (Geb. 25) Lagerhalle den räumlichen Abschluss zu den Bahngleisen hin. Bei den restlichen vier Gebäudevolumen lohnt sich die Überprüfung der städtebaulichen Qualität und deren Potential im Hinblick auf die Generierung des hier entstehenden „Neulands“. Neben der städtebaulichen Analyse ist zudem auch die Nutzungsfrage zu beantworten und eine neue, zusätzliche Bahntrassenunterführung zu planen, welche zukünftig eine angemessene Bahnquerung als Verbindung der Ost- und Weststadt darstellen soll.





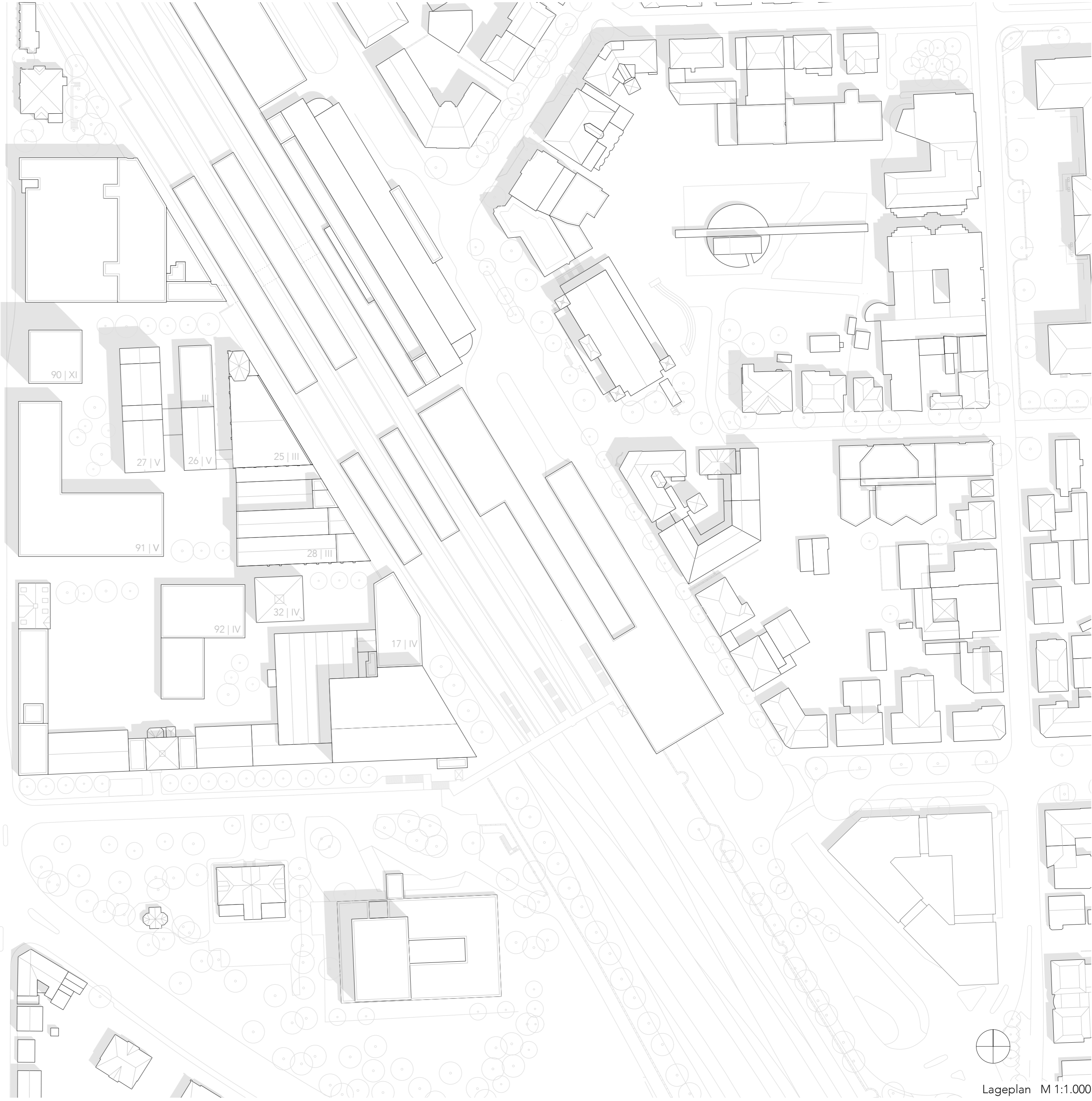
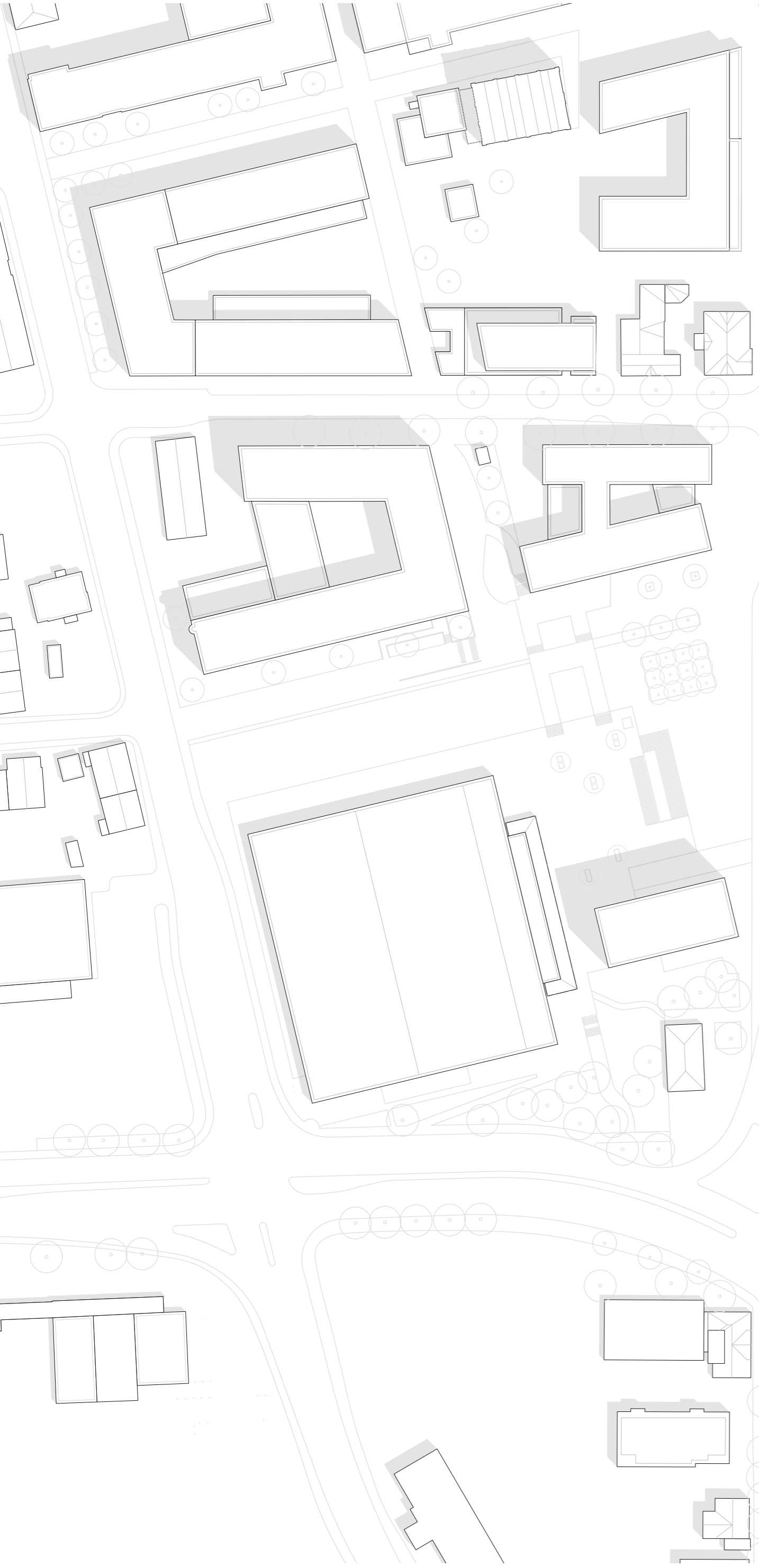
Abriss

Neuer Westweg und Arealraster

Stärkung Westweg und Platzbildung

Klare Kante, Hochpunkt und private Höfe

Konzeptstärkung



Lageplan M 1:1.000

Das Konzept

Um das Franck-Areal für die Stadt und seine Bewohner\*innen, Pendler\*innen und Besucher\*innen als „Neuland“ erfahrbar und nutzbar zu machen, spielt die Öffnung und Durchwegung des bislang nichtöffentlichen Gebiets eine zentrale Rolle. Im Zuge dessen wird am nördlichen Rand die Begrenzungsmauer der Zuwegung zur Bahnunterführung entfernt. Im südlichen Teil wird zur Franckstraße hin eine neue öffentliche Durchwegung im Erdgeschoss der Franckstraße 5 geschaffen. Hier bietet sich der einzige und bereits inszenierte Eingang in der Franckstraße an, die Wegführung und Vernetzung Richtung Süden vorzunehmen. Zusammen mit dem neuen Fußgängerweg auf dem stillgelegten Industriegleis, wird so ebenfalls für eine gute Anbindung des zukünftigen Transformationsgebiets Kepler Dreieck gesorgt.

Zum Hauptakteur, zum neuen Rückgrat des Areals, wird jedoch der Weg ausgehend von bzw. hinüber zur neuen Bahnunterführung durch das Areal. Die Unterführung wird so ausgerichtet, dass sie auf der Ostseite der Bahntrasse ein Gegenüber bildet. In thematischer Anlehnung entsteht hier eine kleine offene Straßenmusikbühne, die nach Belieben bespielt werden kann. Der durch den Geländeversprung ebenerdig Austritt auf der Westseite befindet sich zwischen Gebäude 28 - der sogenannten „Caro-Halle“- und Gebäude 17. Um nach dem Gang durch die Unterführung eine räumliche Öffnung und Großzügigkeit zu schaffen, wird das Gebäude 33 abgerissen. Das Gebäude 32 wird also freigestellt, die Ostfassade neugestaltet und ein Vorhof inmitten der dichten Bestandsbebauung generiert. Obwohl beide Gebäudeteile 1911 errichtet wurden, ist die architektonische Qualität bei Gebäude 32 allein durch die markante Schieferdachform und die historische Fensterrahmenstruktur in dem Maße gegeben, dass der Abriss von dem 32er-Volumen, welches nachträglich aufgestockt und mit weißen Kunststofffenstern ausgestattet wurde, als vertretbar angesehen wird. Durch diese Maßnahme kann ein angemessener Auftakt zum neuen Quartier und zur Weststadt geschaffen werden.

Nach einer weiteren Enge zwischen Gebäude 32 und Caro-Halle, öffnet sich zur rechten Seite Richtung Norden hin der Kulturhof. Durch den Abriss des Gebäudes 80, entsteht hier ein interaktiv nutzbarer Stadtraum zwischen Caro-Halle, Gebäude 26 und zwei von den insgesamt drei Neubauten (91 und 92). Durch eben diese beiden Neubauten und den südlichen Bestand definiert sich vor Verlassen des Areals auf der linken Seite Richtung Süden der Quartiersplatz. Auf den jeweiligen Seiten zum Quartiersplatz und Kulturhof hin, sowie entlang des neuen Westweges, stärken Arkadengänge in der Erdgeschosszone der Neubauten die Geste und Raumdefinierung der neuen Bereiche. Alle drei Hof- und Platzräume sind als urbane Stadträume und Begegnungszonen ausgelegt, die sich für die Bespielung und Aneignung durch die Bewohner- und Besucher\*innen anbieten. Die minimalistische Platzgestaltung in Form von Baumbepflanzung entlang der Hauptwegzone und einzelnen Sitzmöglichkeiten, die sich nach dem Bodenplattenraster positionieren, unterstreicht das Konzept. Durch die Positionierung des neuen Gebäudes 91 wird die Straßenflucht der südlichen Denkmalbauten aufgenommen. Mit dem fünfstöckigen Volumen wird das Areal zur Straße hin gefasst und der Straßenraum klar definiert.

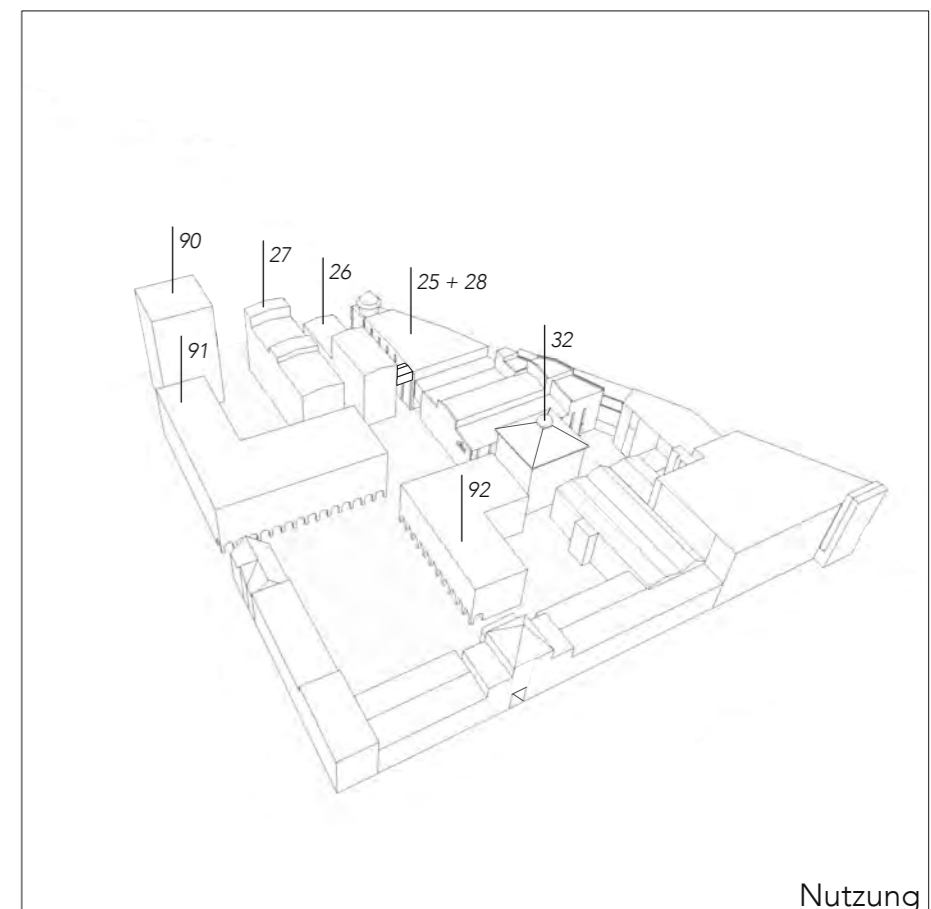
Die Radstation am nördlichen Rand des Areals wirkt mit ihrem Minimalvolumen zwischen den Umgebungsgebäuden deplatziert. Stattdessen entsteht hier ein neuer Hochpunkt, der sich in die Blickachse vom Bahnhof und von den Gleisen rückt und selbstbewusst in Dialog mit den anderen beiden Hochpunkten und den großen Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung tritt.

Entsprechend der urbanen Umgebung und gewünschten Öffnung des Areals, wird das Erdgeschoss der Neubauten und der ungenutzten Bestandsgebäude als öffentliche Zone definiert und bespielt. Im neuen Hochpunkt entsteht ein offenes Lern- und Wissenszentrum mit kostenlosem Internetzugang und Zugriff auf digitale Bibliotheken und Mediatheken. Hier gibt es Raum für ehrenamtliche Sprachkurse, Nachhilfe und Bildungskurse. Zur Straße und zum neuen Westweg hin, reihen sich in Gebäude 91 diverse Ladengeschäfte aneinander. Hier finden Anwohner\*innen und Pendler\*innen gleichermaßen neben Geschäften mit Waren des täglichen Bedarfs (Bäckerei, Gemüse/Obst, Lebensmittelläden, Blumenladen, Tee- und Gewürze) auch verschiedene Dienstleistungsangebote (Reinigung/Schneiderei, Frisör, Schusterei). Gegenüber der Caro-Halle schließt ein großzügiges Studentencafé die Versorgungszeile ab und wendet sich dem neuen Kulturhof zu und kann diesen ideal mitbespielen. In dem dritten Neubauvolumen entsteht die neue Kiezkantine, welche über das gemeinsame Essen als Vernetzungsstelle für das gesamte Quartier und seine Umgebung (z.B. die umliegenden Bürogebäude) dient. Das Gebäude positioniert sich so, dass sowohl Westweg als auch Quartiersplatz definiert werden. Durch die gewählten L-Formen der Gebäude 91 und 92 und das Heranrücken an die jeweiligen Umgebungsgebäude, entstehen abgewandt von den neuen öffentlichen Bereichen des Areals, ruhigere halböffentliche Außenräume, über die auch die Erschließung der privaten Obergeschossnutzungen funktioniert. So entsteht in Gebäude 90 und 91 viel neuer Wohnraum. Im Turm mit offen geschnittenen Zwei- und Dreizimmerwohnungen, in der 91 mit unterschiedlichen Formen von studentischem Wohnen. In Gebäude 92 befinden sich im ersten Obergeschoss ein Co-Working-Bereich und ein multifunktionaler Raum, welcher gekoppelt an die Kiezkantine viele unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Er funktioniert sowohl als Seminar-, Workshop- oder Konferenzraum, als auch für Veranstaltungen und Feste.

In den Bestandsbauten 27, 26, 25 und der Caro-Halle entsteht entsprechend der städtebaulichen Anordnung auch nutzungstechnisch ein gesamtheitliches Konzept. Hier entsteht der neue Kultur- und Kunstbereich des Franck-Areals. Der einmalige Gang unter dem ehemaligen Industriegleis auf der Ostseite der Gebäude wird tagsüber als kostenfrei zugänglicher Museumsgang inszeniert und schafft als offenes Schaufenster eine spannende Schnittstelle von Kunst und Stadtraum. Der Turmbereich von Gebäude 25 steht während der Öffnungszeiten ebenfalls kostenfrei offen und zeigt Einblicke in die Areal- und Familiengeschichte. In der Caro-Halle werden die einzelnen Gebäudebereiche in der Erdgeschosszone zu einem Raumvolumen verbunden, um den dreischiffigen Hallencharakter auch innern räumlich erfahrbar zu machen.

Caro-Halle und Gebäude 25 verwachsen über die gemeinsame mittige Erschließungszone räumlich noch weiter miteinander und bieten als Kunsthallen Raum für eine interaktive Ausstellungs-Veranstaltungs-Museums-Bühne, welche in regelmäßigen Abschnitten von immer neuen und interdisziplinären Künstler\*innen inszeniert werden kann. Die internationalen Künstler\*innen werden nach einem Bewerbungsverfahren ausgewählt und dürfen in halb- oder einjährigem Turnus vor Ort Wohnen (Gebäude 27) und Arbeiten (Gebäude 26) und haben die einmalige Chance die Kunsthallen gemeinsam zu bespielen. Um das Arealkonzept abzurunden, entstehen im Erdgeschoss von Gebäude 27 ein offener Werkstatt- und ein Kunst-Mach-Raum. In Gebäude 26 befindet sich der von den Künstler\*innen geführte Museumsshop als nördlicher Abschluss des Kulturhofs. Zudem entstehen drei Atelier- und Geschäftsräume für Handwerksberufe (Goldschmiede, Sattlerei, Keramikstudio).

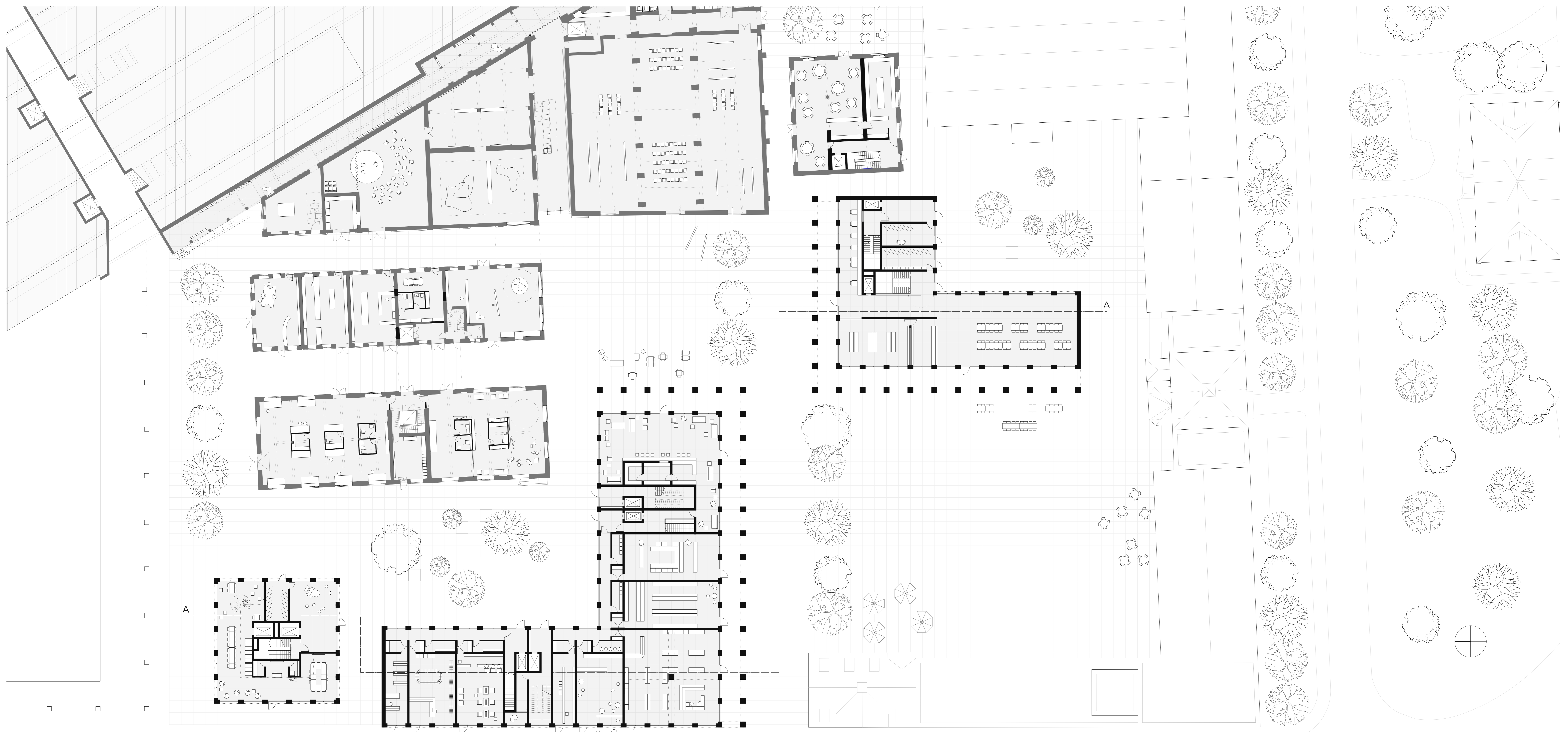
- 27 Bestand  
OG Künstler\*innen-Wohnen auf Zeit  
EG Kunstmachraum und offene Werkstatt
- 26 OG Künstler\*innen-Werkstätten  
EG Handwerks-Ateliers und Museumsshop
- 25 + 28 Die Kunsthallen
- 32 OG Yoga- und Tanzstudios  
EG Restaurant
- 90 Neubau  
OG Wohnen  
EG Kostenfreies Lernzentrum
- 91 OG Studentenwohnungen  
EG Geschäfte und Studentencafé
- 92 OG KiTa mit Dachterrasse  
EG Kiezkantine



Nutzung



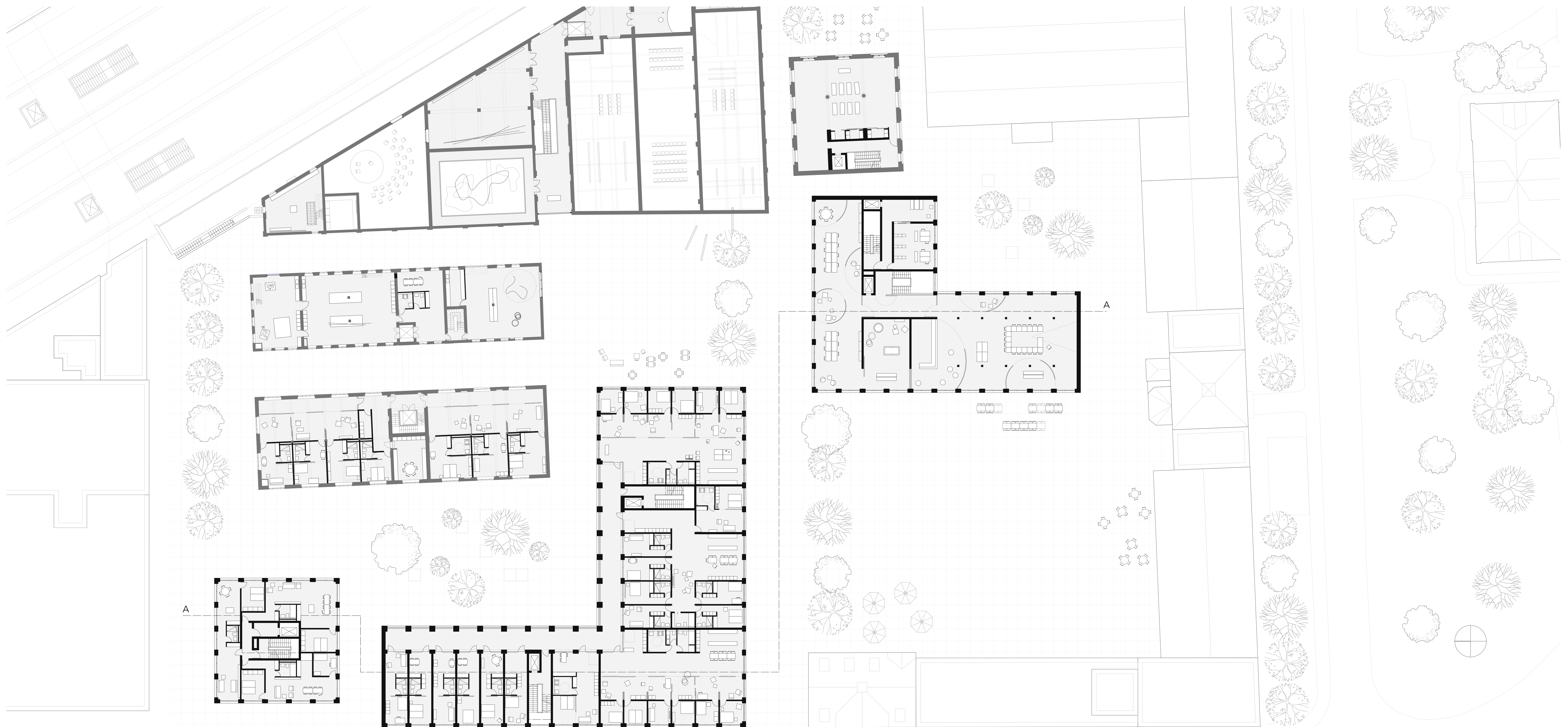




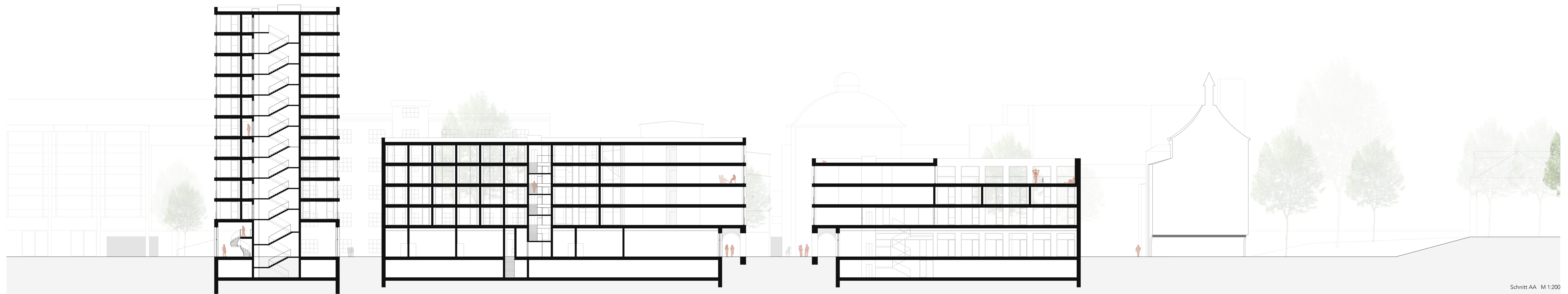
Grundriss Erdgeschoss M 1:200



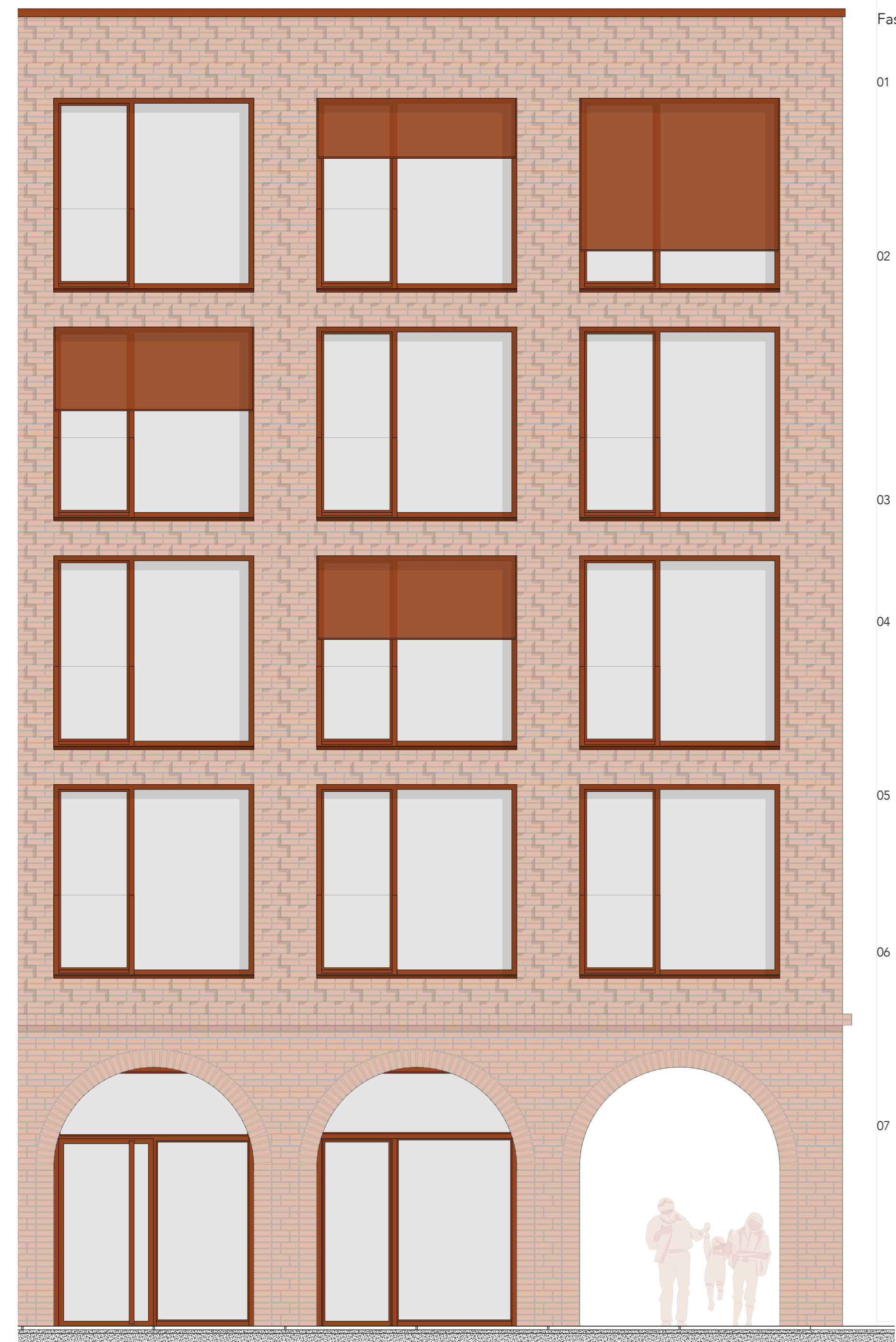
Ansicht West Neubauten M 1:200



Grundriss 1. Obergeschoss M 1:200



Schnitt AA M 1:200



Fassadenschnitt M 1:50

- 01 *Dachaufbau*  
Kiesschicht  
Abdichtung  
Dämmung im Gefälle 5 %  
Wärmedämmung 160 mm  
Dampfsperre  
Stahlbetondecke 300 mm  
CD-Abhängesystem 95 mm  
Gipskarton, 2 x 15 mm
- 02 *Wandaufbau*  
Klinker, stranggepresst,  
im doppelten halbversetzten  
Läuferverband, 240/115/71 mm,  
in Bereichen der Obergeschosse  
im Wechsel nach hinten versetzt,  
vollfugig vermauert mit Glatstrich  
Luftschicht ca. 10 mm  
Mineralische Wärmedämmung,  
hydrophobiert 160 mm  
Dämmstoff-Klemmscheibe  
Drahtanker, gedübelt  
Stahlbeton 300 mm
- 03 *Drehflügel Fenster mit 3-facher  
Isolierverglasung*  
Glas-Absturzicherung, frontale  
Montage auf Aluminiumrahmen  
Sonnenschutz-Textilscreen,  
Seilführung seitlich
- 04 *Deckenaufbau*  
Heizestrich 70 mm,  
schwimmend verlegt, geschliffen  
Trennlage, PE-Folie  
Trittschalldämmung 40 mm  
Abdichtung  
Stahlbetondecke 300 mm  
CD-Abhängesystem 220 mm  
Gipskarton, 2 x 15 mm
- 05 *Arkadengang*  
Stahlbetondecke 300 mm  
Folie, diffusionsoffen  
mineralische Wärmedämmung 160 mm  
Deckenuntersichtplatten,  
Ziegelfertigteilsystem  
mit Ziegelriemchen 240/71/20 mm,  
an Schienen-Abhängung, vor Ort verputzt
- 06 *Betonsteinpflaster 50 mm,  
180 x 180 cm, entspr. Areal-Raster  
(Gefälle von mind. 2,5 %)*  
Pflasterbett, Brechsand-/Splitt-  
gemisch 50 mm  
Tragschicht aus Schotter,  
verdichtet 150 mm  
Frostschuttschicht 700 mm, gebr.  
Gesteinskörnung
- 07 *Bodenaufbau UG (nicht dargestellt)*  
Zementestrich 60 mm,  
schwimmend verlegt, geschliffen  
Trennlage, PE-Folie  
Trittschalldämmung 40 mm  
Abdichtung  
Bodenplatte Stahlbeton 200 mm  
Perimeterdämmung 160 mm  
Sauberkeitsschicht 150 mm  
Fundamentausbildung entsprechend  
vorgefundener Bedingungen und  
Bodenbeschaffenheit

