



Das Franck Areal geht auf einen ehemaligen Kolonialwarenhandeler zurück, der sich auf Kaffeesatzprodukte aus Zichorien spezialisierte. Die Firma „Heinrich Franck Söhne“ wurde 1828 gegründet und startete ihre Großproduktion 1868 in Ludwigshafen. 1914 dehnte sich der Betrieb baulich aus. Dazu gehörte auch das Gebiet westlich des Ludwigshafener Hauptbahnhofs, das heutige Franck-Areal. 1971 stieg Nestlé in die Kaffeesatzproduktion mit ein und fusionierte 1973 mit der Firma Franck. Zu ihren bekanntesten Produkten gehört der Caro-Kaffee, der bis heute produziert wird und auch als Schriftzug an einem der Bestandsgebäude verewigt ist.

2016 gab es diverse Wettbewerbe das Bahnhofsareal sowie das angrenzende Franck-Areal umzugestalten. 2018 wurde die „Caro-Fabrik“ geschlossen, da Nestlé den Produktionsstandort nach Portugal verlegte.

Seitdem steht der nördliche Teil des Franck-Areal leer und wird nur gelegentlich als Lagerort von Lieferdiensten verwendet. Der südliche Bereich wird als gewerbliche und Büro-Räume genutzt.

2019 wurde durch einen Wettbewerb entschieden am Bahnhofsplatz eine weitere Unterführung anzuordnen, welche direkt ins Franck-Areal führt, dies konnte eine zukünftige Revitalisierung des Viertels begünstigen und dient auch im folgenden Entwurf als Grundlage, wurde aber leicht verändert und dem Entwurf angepasst.

#### Historie

Durch die Nähe beziehungsweise den zukünftigen direkten Anschluss zum Hauptbahnhof (Wettbewerb) bietet das Franck-Areal großes Potential für diverse zukünftige Nutzungen. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe Hotels, Parkhäuser, Büros, eine Arena und das angrenzende Industriegebiet West sowie verschiedene Zugwege als indirekte Anschlüsse an das Stadtzentrum im Nord-Osten.

Für das Franck-Areal mussten neue Nutzungen definiert werden. Da das Areal eine gewisse Größe sowie diverse Bestandsgebäude mit unterschiedlichen Volumina, Raumtiefen, Höhen und Ausrichtungen aufweist, bieten sich verschiedene Nutzungen an.

Die Nutzungen sollten das Viertel langfristig beleben, diverse Nutzergruppen aufnehmen, verschiedene Funktionen abdecken und gleichzeitig den Bahnhof als Knotenpunkt der Mobilität nutzen. Hierbei sollte es möglich sein auf verschiedene Szenarien zu reagieren und möglichst flexible Strukturen zu erzeugen.

Gleichzeitig galt es mit dem komplexen städtebaulichen Kontext, den unterschiedlichen Bestandsgebäuden sowie dem 4 Meter Höhenversatz zum Gleisbett adäquat umzugehen.

#### Aufgabe

Das gestaltungsprägende Element des Entwurfs ist der 60 Meter hohe Wohnturm mit dem Sockelgebäude, das sich harmonisch an den Bestandsgebäuden orientiert. Im Sockel sind Werkstätten, Makerspaces und Mehrzweckräume integriert. Diese beleben das Viertel langfristig durch diverse Faktoren. Eine gewisse Nutzungsneutralität schafft ein breites Nutzerspektrum, die Bewohner sollen zur Partizipation angeregt werden, im privaten Produkte des Sockels nutzen und durch Feedback die Innovationskraft des Viertels stärken.

Der Kopfbau südlich des Sockels schließt den Block und speert die Plätze des Franck-Areals und den Vorplatz der Arena. Dabei wird die Straße gefasst und das in der Bestandsstruktur vorherrschende Gassen-Motiv aufgegriffen.

Im Kopfbau sowie einigen Bestandsgebäuden befinden sich nutzungsneutrale Räume um auf gesellschaftliche Wandlungen, Wohnungsmangel, Pandemien oder ähnliches zu reagieren. Die Werkstätten und der Makerspace sollen dafür sorgen Umbauten innerhalb der Gebäudehüllen schnell und regional umzusetzen.

Die denkmalgeschützten Gebäude in Richtung der Bahngleise nehmen öffentliche- bzw. halb-öffentliche Nutzungen auf. Dazu gehören eine Kulturfabrik mit großen Veranstaltungsräumen im ehemaligen Zichorienlager sowie einem angeschlossenen Restaurant im Umfeld der ehemaligen Silos, die teilweise erhalten bleiben.

Das Caro-Gebäude wird durch neu angeschlossene Unterführung das zukünftige Tor des Viertels. Hierbei wird das Mittelschiff des Caro-Gebäudes zur Passage und gleichzeitig ein Radweg durch das Seitenschiff geleitet, welcher das gesamte Franck-Areal durchquert und angenehm dimensioniert ist.

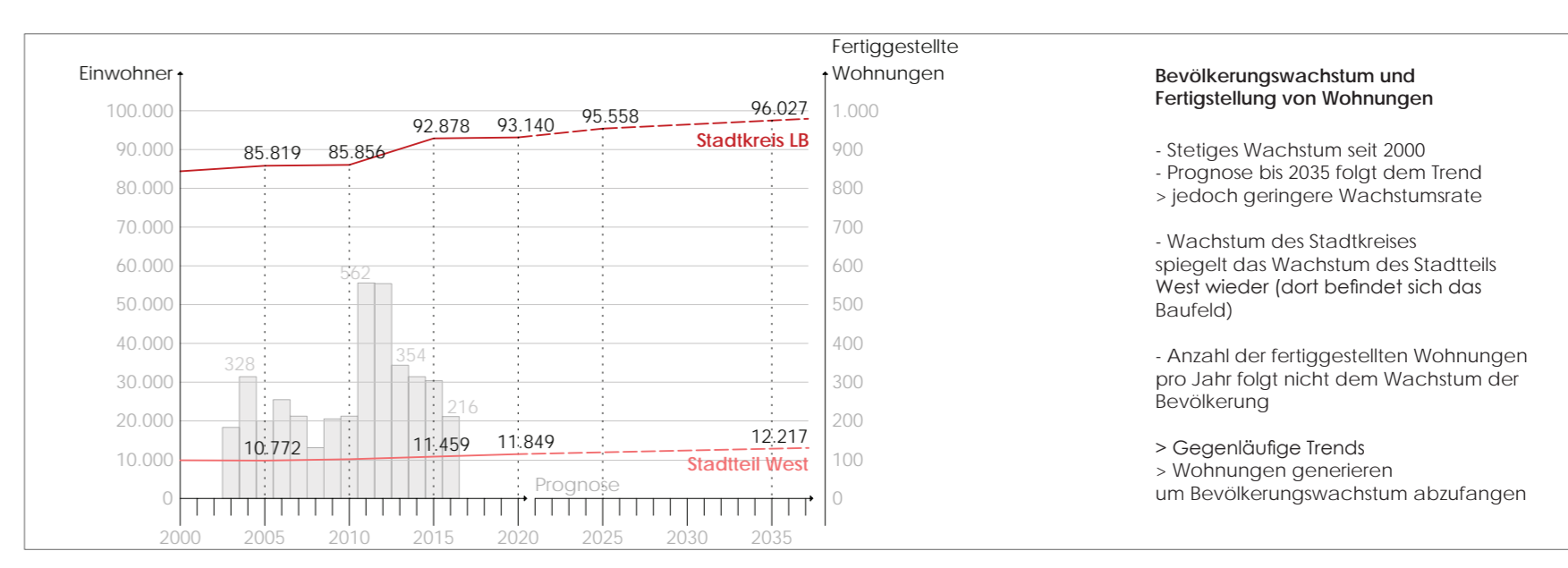
Der große Platz innerhalb des Areals wird durch einen langen Riegel getrennt, wodurch zwei Plätze mit unterschiedlichen Funktionen entsteht. Der Platz des Caro-Gebäudes wird ein Ort des Verweilens durch diverse öffentliche Nutzungen sowie die attraktive Betonkultur des Gebäudes 80.

Der südliche Platz dient der Regeneration und wird als grüne Oase ausgebildet und nimmt den Außenraum der Kita auf. Die dortigen Spielgeräte sind Teile der technischen Anlagen der Caro-Fabrik und somit eine Erinnerung an die Historie und die Ursprünge des Viertels. Durch den harmonischen Umgang und die Inszenierung des Bestands erhöht sich die Identifikation der Besucher und Bewohner mit dem Franck-Areal.

#### Entwurf



Schwarzplan | Entwurf 1:10.000



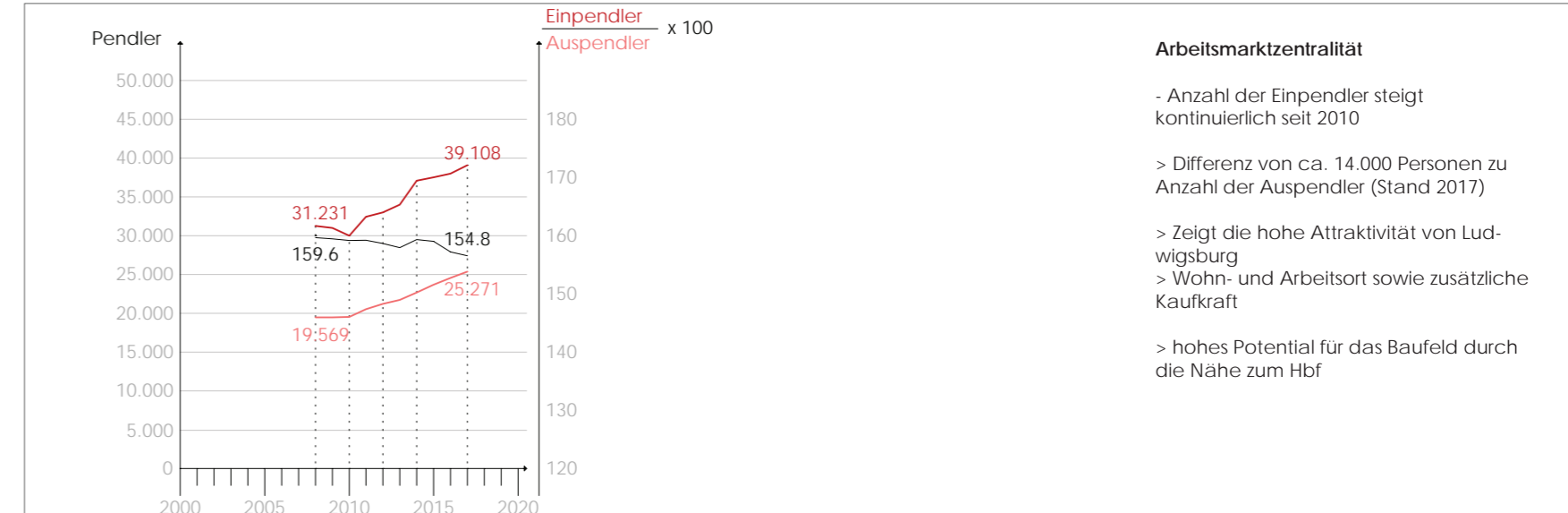
**Bevölkerungswachstum und Fertigstellung von Wohnungen**

- Stetiges Wachstum seit 2000
- Prognose bis 2035 folgt dem Trend
- jedoch geringere Wachstumsrate
- Wachstum des Stadtkreises spiegelt das Wachstum des Stadtteils West wieder (dort befindet sich das Baufeld)
- Anzahl der fertiggestellten Wohnungen pro Jahr folgt nicht dem Wachstum der Bevölkerung
- > Gegenläufige Trends
- > Wohnungen generieren um Bevölkerungswachstum abzufangen



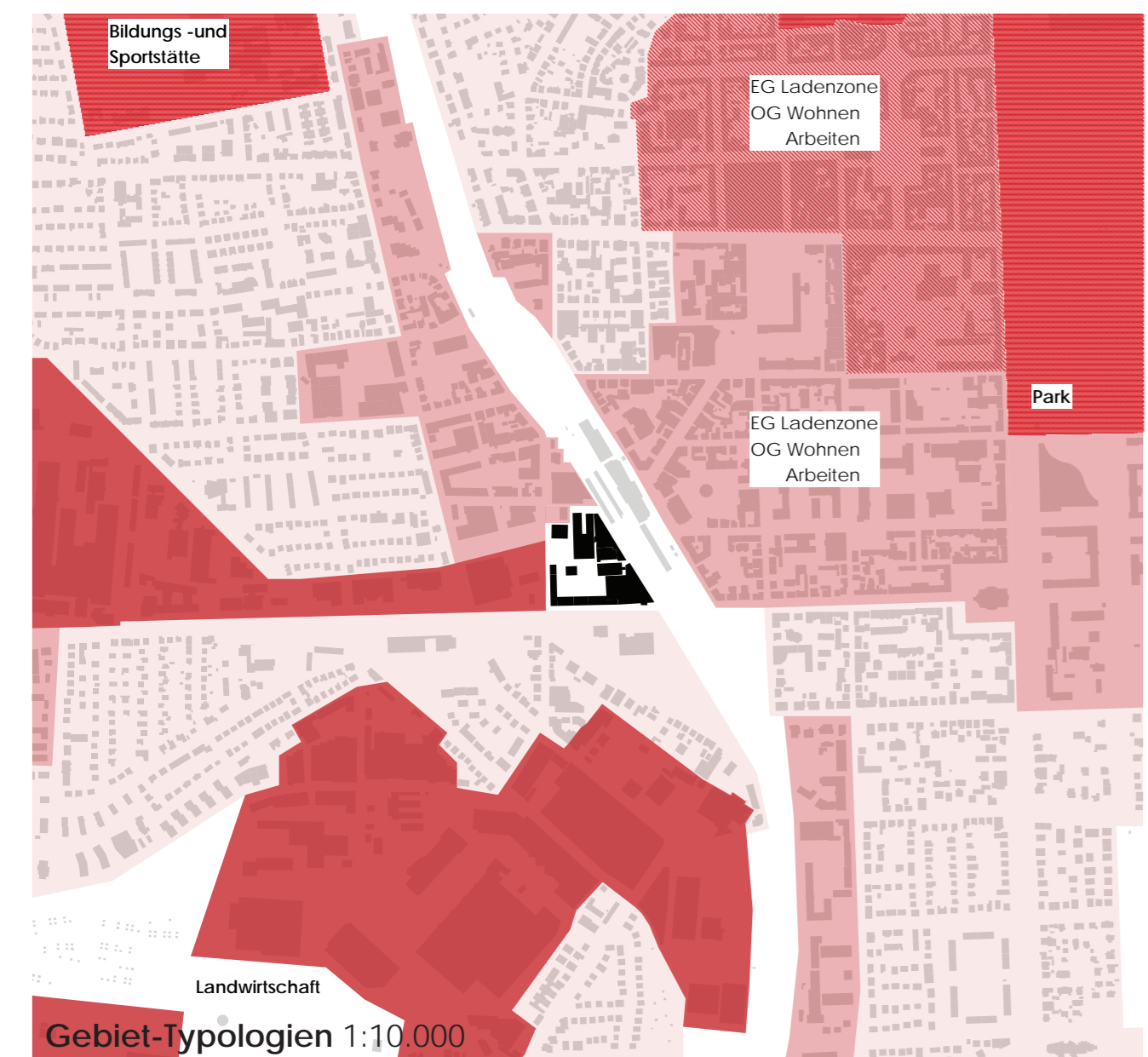
**Entwicklung der Mietpreise am Beispiel einer 80m² Wohnung (Baujahr 1975)**

- 2000 bis 2008 blieben die Mietpreise für die Beispiel-Wohnung konstant
- ab 2008 kontinuierlicher Anstieg der Mietpreise bis 2017
- > Passt zum Trend des Bevölkerungswachstums und der geringen Fertigstellung von Wohnungen
- > Hohe Anzahl Wohnungssuchenden
- > Hohe Mietpreise



**Arbeitsmarktzentralität**

- Anzahl der Einpender steigt kontinuierlich seit 2010
- > Differenz von ca. 14.000 Personen zu Anzahl der Auspender (Stand 2017)
- > Zeigt die hohe Attraktivität von Ludwigsburg
- > Wohn- und Arbeitsort sowie zusätzliche Kaufkraft
- > hohes Potential für das Baufeld durch die Nähe zum Hbf

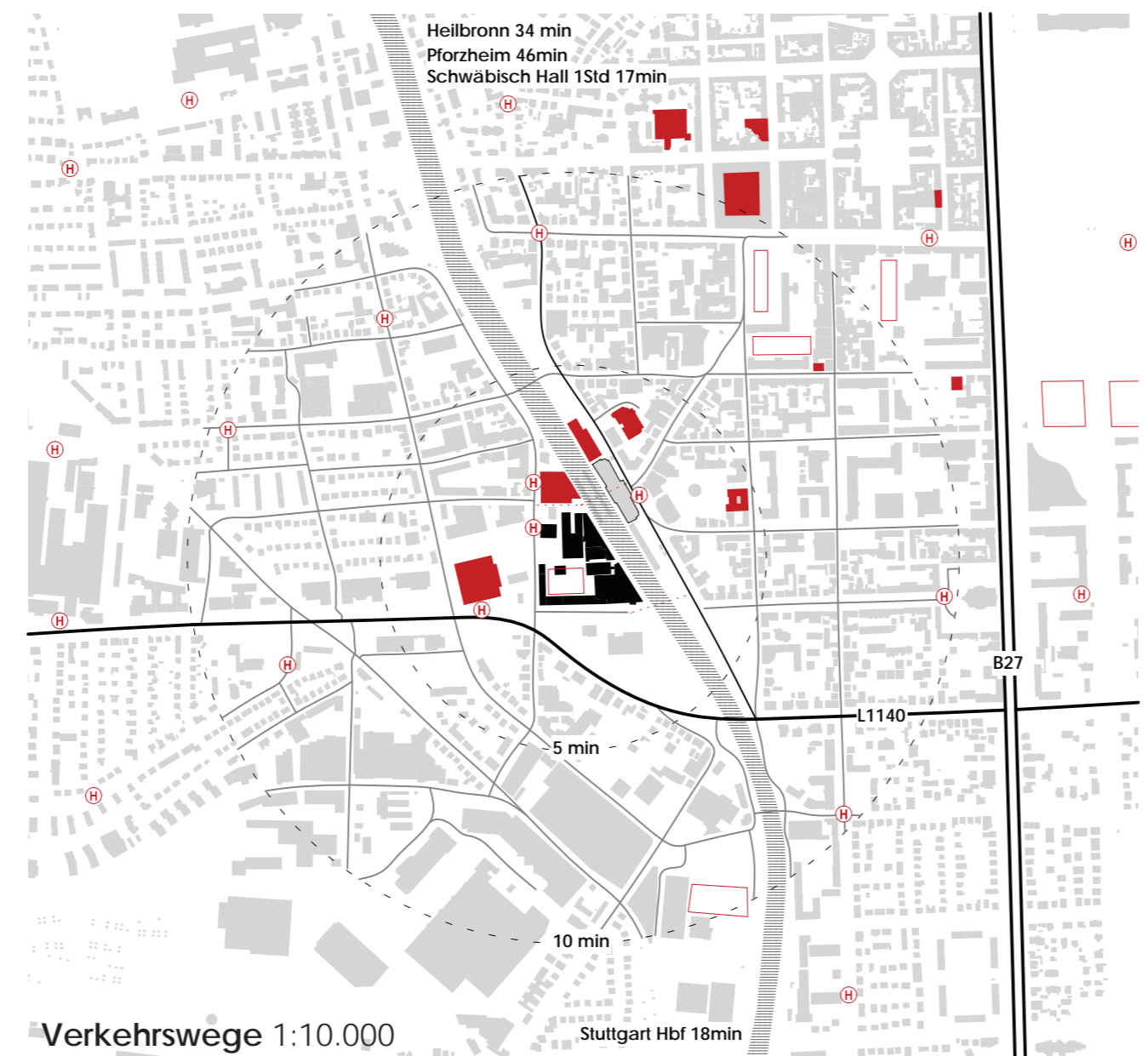


Gebietstypologien 1:10.000

**Wohngebiet**  
**Mischgebiet**  
**Gewerbegebiet**

**Sondernutzungen**  
**Historische Altstadt**

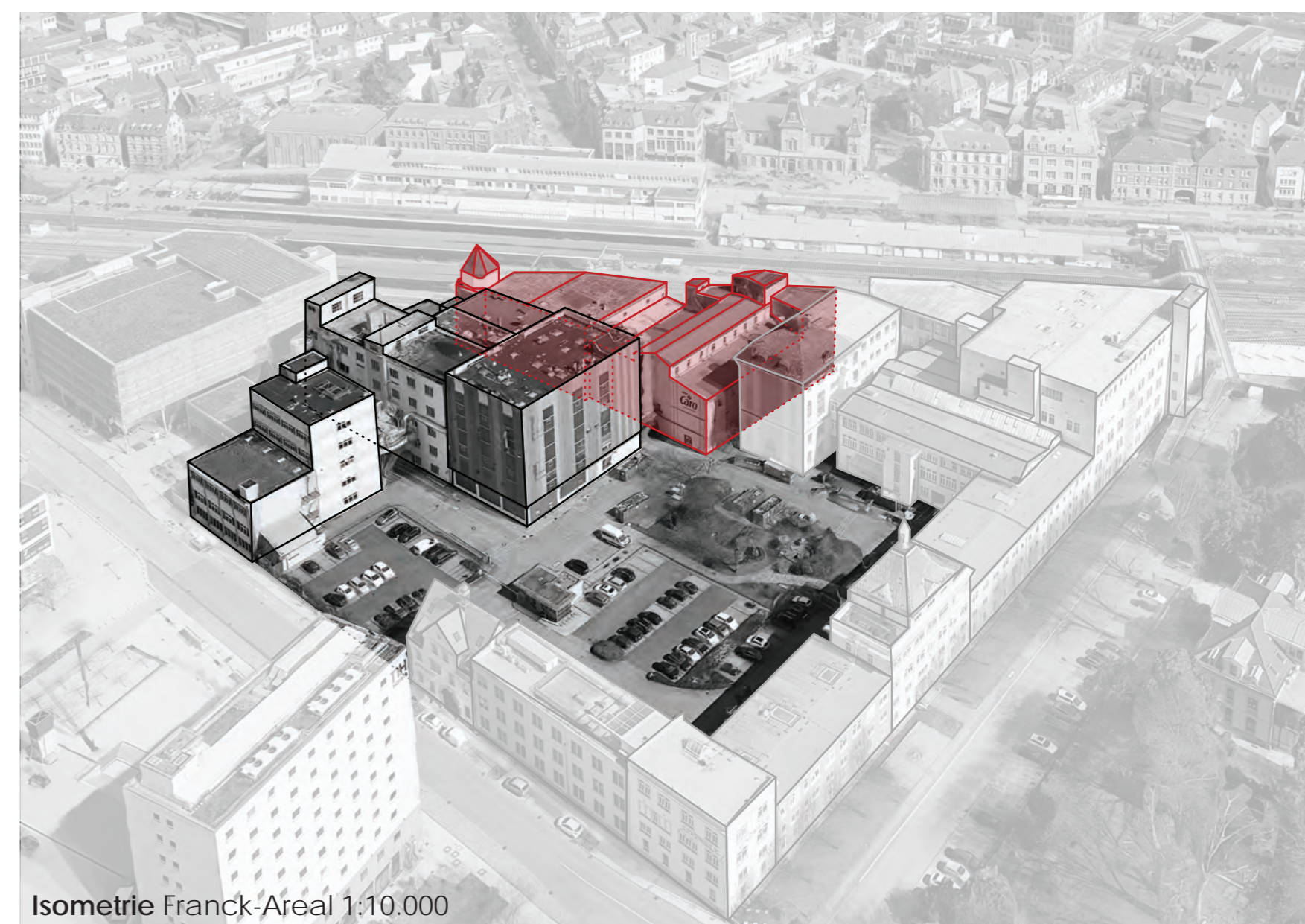
**Landwirtschaft**



Verkehrswege 1:10.000

**Bundes- / Landstraße**  
**Erschließungsstraßen**  
**Über- / Unterführungen**  
**Bahntrasse**  
**Parkflächen**  
**Parkhaus | Tiefgarage**

Das Baufeld ist durch die Nähe zu L1140 und B27 auch für den Fernverkehr sehr gut erschlossen. Zudem ermöglicht der direkte Zugang zum Bahnhof über Über- und Unterführungen einen schnellen Mobilitätswechsel auf den S-Bahnverkehr und zurück. Ebenso sind Industriegebiete wie auch das Stadtzentrum innerhalb von 10 min zu Fuß zu erreichen. Im Umfeld des Grundstücks stehen diverse Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Es werden keine weiteren Stellplätze auf dem Grundstück benötigt.



Isometrie Franck-Areal 1:10.000



Nutzungen 1:10.000

**Kulturelle Bereiche**  
**Kulturelle Einrichtungen**  
**Bildungseinrichtungen**

**Lebensmittelmärkte**  
**Hotels u.ä.**

Eine imaginäre kulturelle Achse hat sich historisch gebildet, diese erstreckt sich vom Baufeld nach Nord-Osten, über die Musikhalle, den Marktplatz bis hin zum Residenzschloss. Daher kann das Baufeld eine kulturelle Nutzung erhalten da dieses auf besagter Achse liegt.

Es sind in der Umgebung diverse Lebensmittelmärkte und Hotels vorhanden. Daher können für das Viertel andere Nutzungen vorgesehen werden.



Freiräume und Grünräume 1:10.000

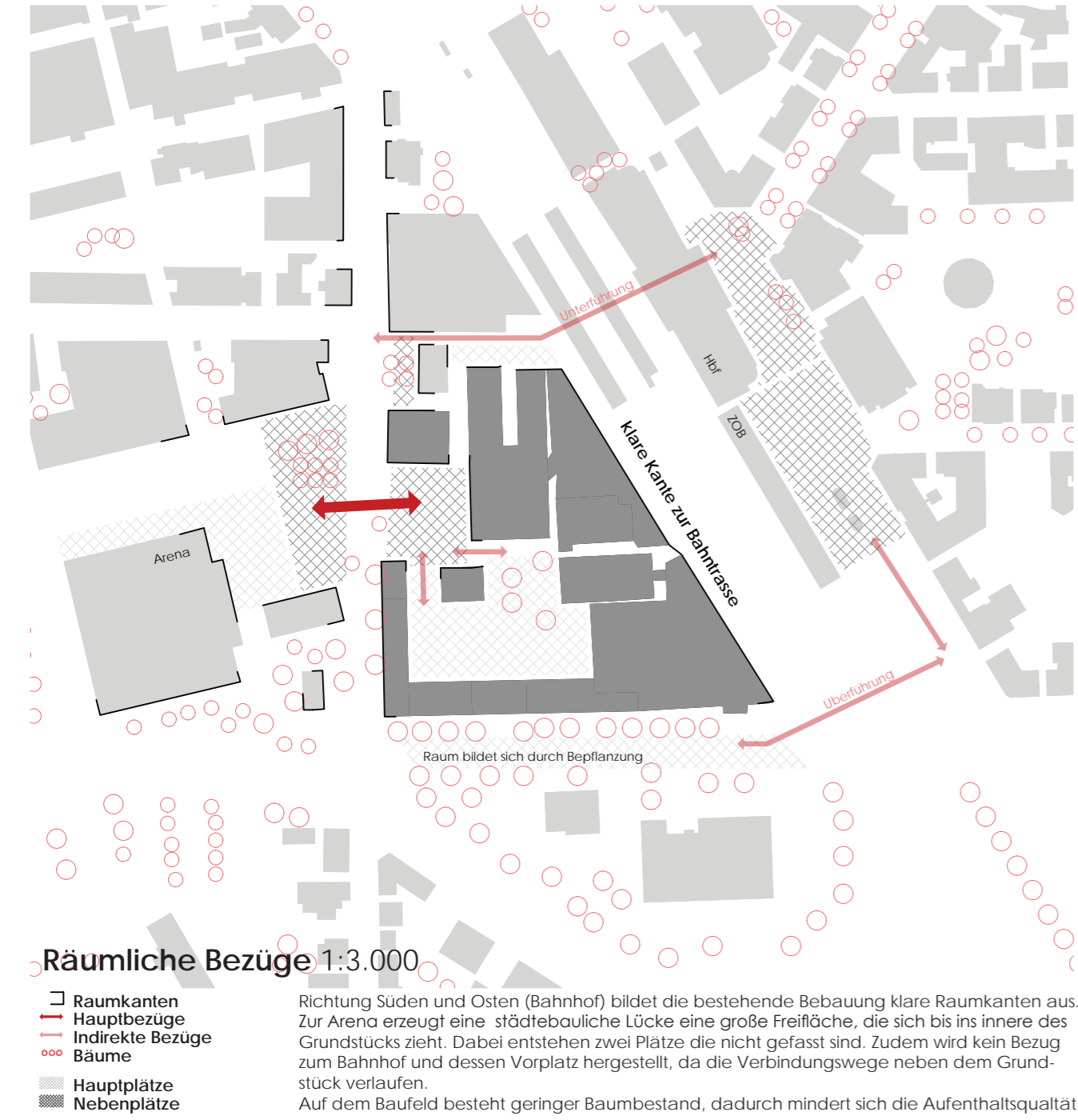
**Plätze**  
**Grünräume**

In Ludwigsburg gibt es wenige öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität. Vorallem für Jugendliche gibt es um städtischen Kontext keine Bereiche und Orte an denen sie verweilen können.

Der Anteil an Grünräumen ist nur im Bereich des Schlosses qualitativ und genügend gegeben. Städtisches Grün ist nur vereinzelt und ohne Aufenthaltsqualität vorhanden.

<p><b>79</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosshöhe ca. 3.50m</li> <li>&gt; Wohnungsbau</li> <li>- Innenausbau industriell</li> <li>&gt; Potential, aber kein Schallschutz</li> <li>- geringer Fensteranteil</li> <li>- große, tiefe Räume</li> <li>&gt; müssen unterteilt werden</li> <li>&gt; können flexibel gestaltet werden</li> <li>- keine erhaltenswerte Fassade</li> <li>- städtebauliche Fehlstellung</li> </ul>	<p><b>80</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosshöhe zwischen 4.00- 8.00m</li> <li>&gt; keine einheitliche Nutzung</li> <li>- reiner Industriebau</li> <li>- nur opake Fenster</li> <li>&gt; müssen für diverse Nutzungen ausgetauscht werden</li> <li>- verdeckt die Sicht auf attraktives Gebäude 28</li> </ul>
<p><b>27</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosshöhe ca. 4.00m</li> <li>&gt; Wohnungsbau</li> <li>- Innenausbau sanierungsbedürftig</li> <li>&gt; technische Anlagen dominieren</li> <li>- ausreichender Fensteranteil</li> <li>&gt; Wohnungsbau</li> <li>- EG-Zone als öffentliches Geschoss</li> <li>- Anbau (zwischen 27 und 26) bietet keinen Mehrwert</li> <li>&gt; Abriss ermöglicht Belichtung</li> </ul>	<p><b>25</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosshöhe zwischen 3.00- 13.00m</li> <li>&gt; keine einheitliche Nutzung</li> <li>- frühere Nutzung als Aufbewahrung</li> <li>- extrem geringer Fensteranteil</li> <li>&gt; um damals die Rohstoffe zu schützen</li> <li>- direkt an Bahntrasse angelagert</li> <li>&gt; keine Nutzungen die Ruhe benötigen</li> <li>- Tragkonstruktion größtenteils noch im guten Zustand</li> </ul>
<p><b>26</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosshöhe ca. 4.00m</li> <li>&gt; Wohnungsbau</li> <li>- Innenausbau sanierungsbedürftig</li> <li>&gt; technische Anlagen haben Potential</li> <li>- ausreichender Fensteranteil</li> <li>&gt; Wohnungsbau</li> <li>- EG-Zone als öffentliches Geschoss</li> </ul>	<p><b>28</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosshöhe zwischen 3.00- 6.00m</li> <li>&gt; keine einheitliche Nutzung</li> <li>- attraktive Innenaume mit besonderer Licht und Raumwirkung durch die Holzkonstruktion</li> <li>- Innen-Brücken bieten hohes Potential</li> <li>- Holzkonst. teilweise sanierungsbedürftig</li> <li>- direkt an Bahntrasse angelagert</li> <li>&gt; keine Nutzungen die Ruhe benötigen</li> </ul>

Bestandsgebäude

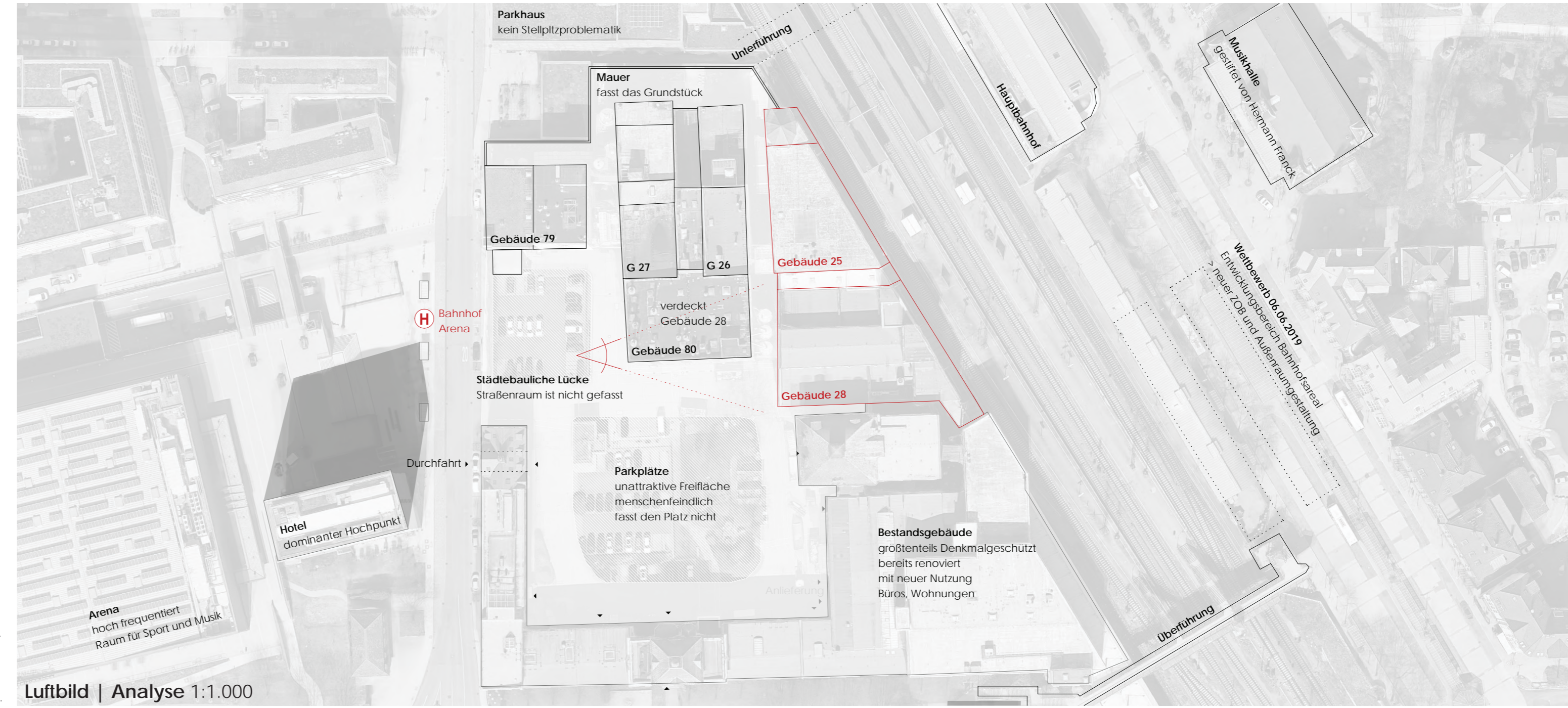


Räumliche Bezüge 1:3.000

**Raumkanten**  
**Hauptbezüge**  
**Indirekte Bezüge**  
**Bäume**  
**Hauptplätze**  
**Nebenplätze**

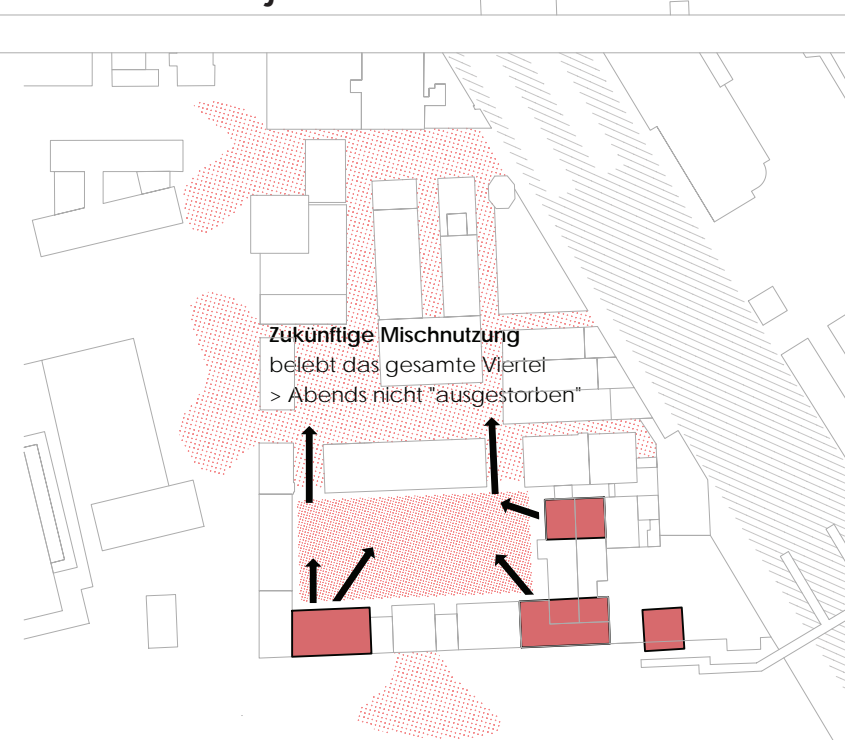
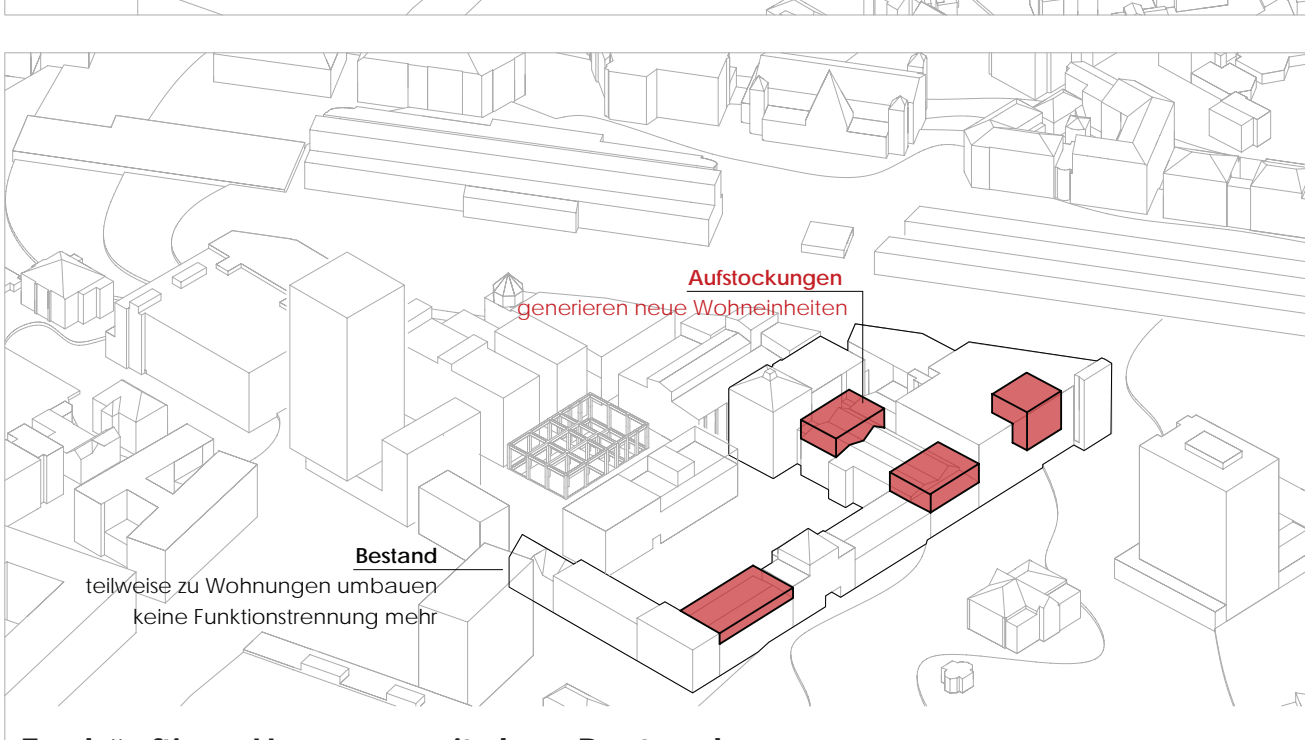
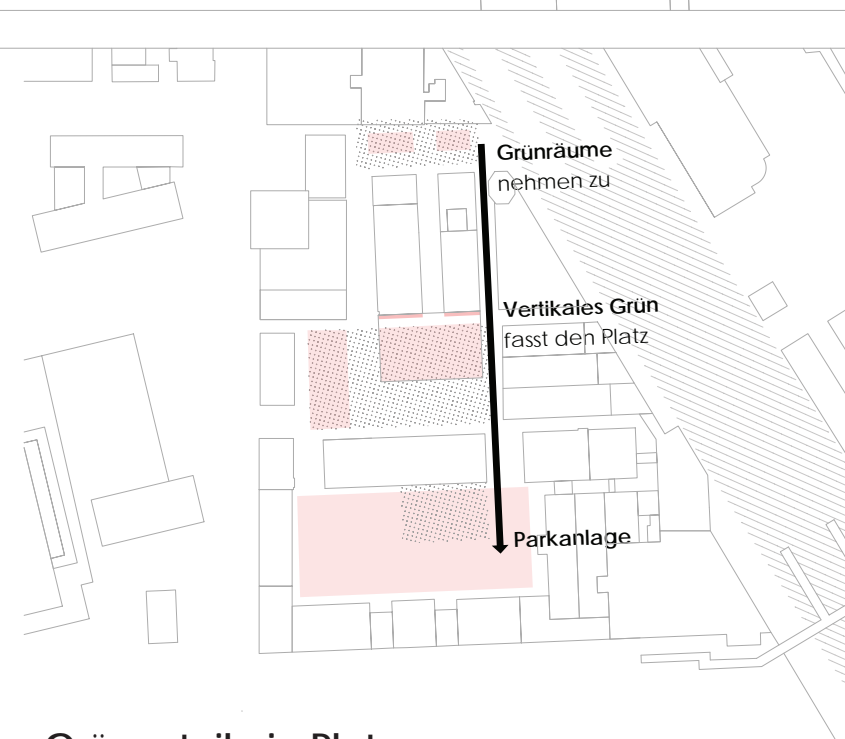
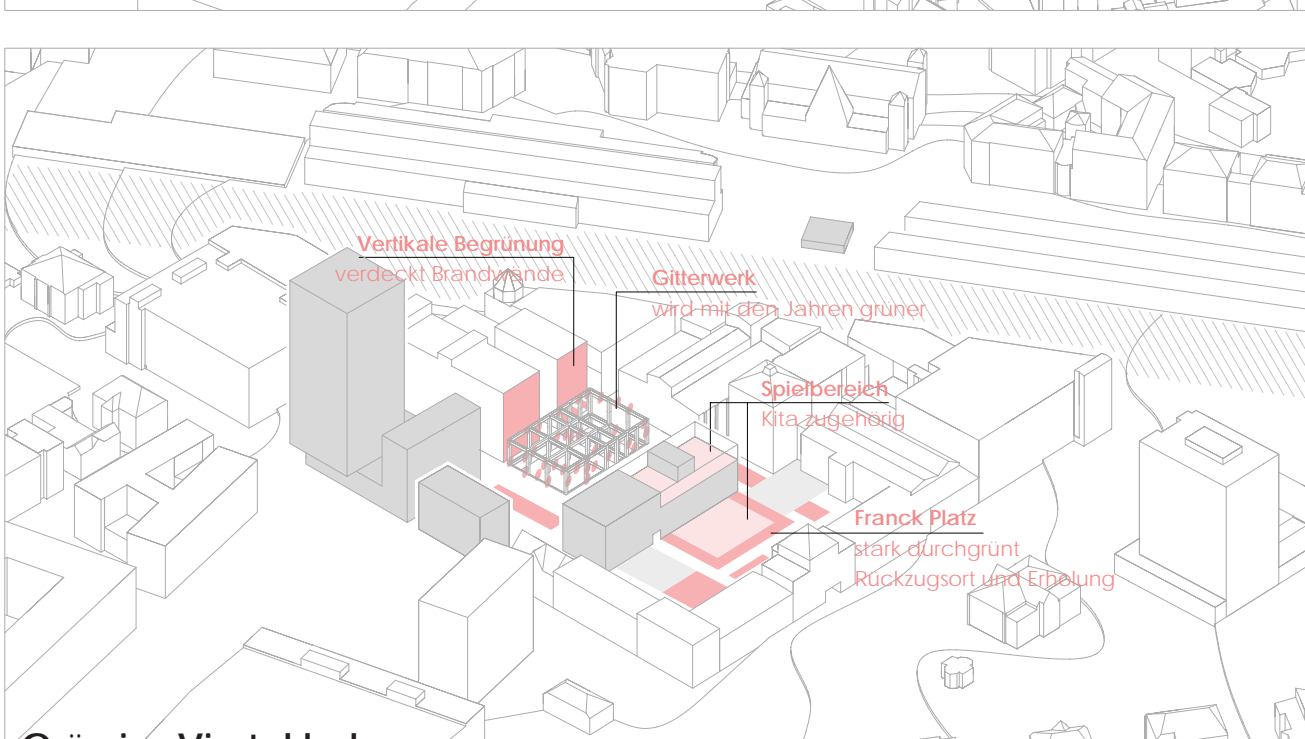
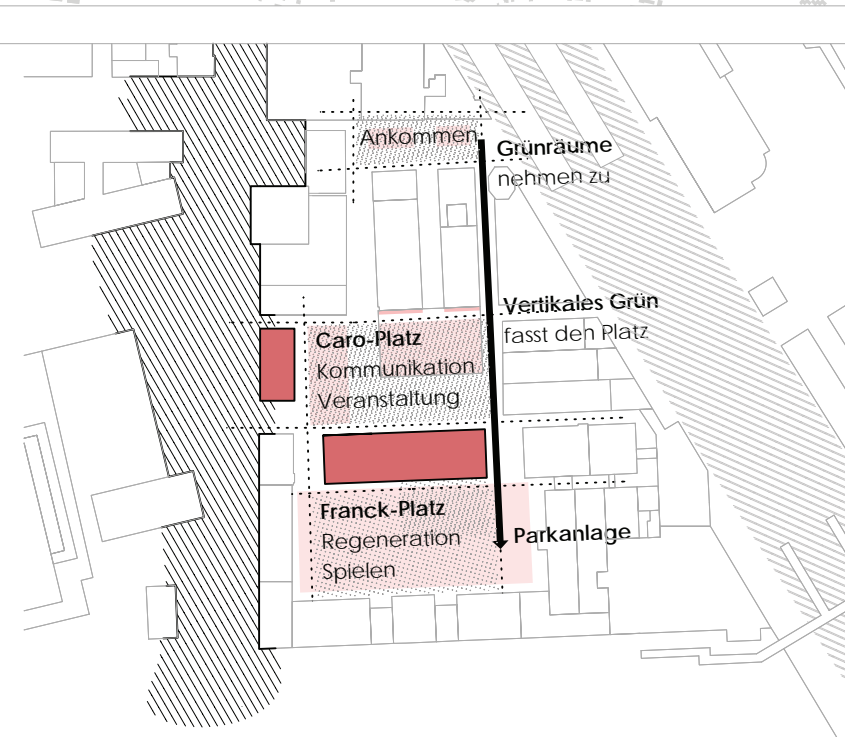
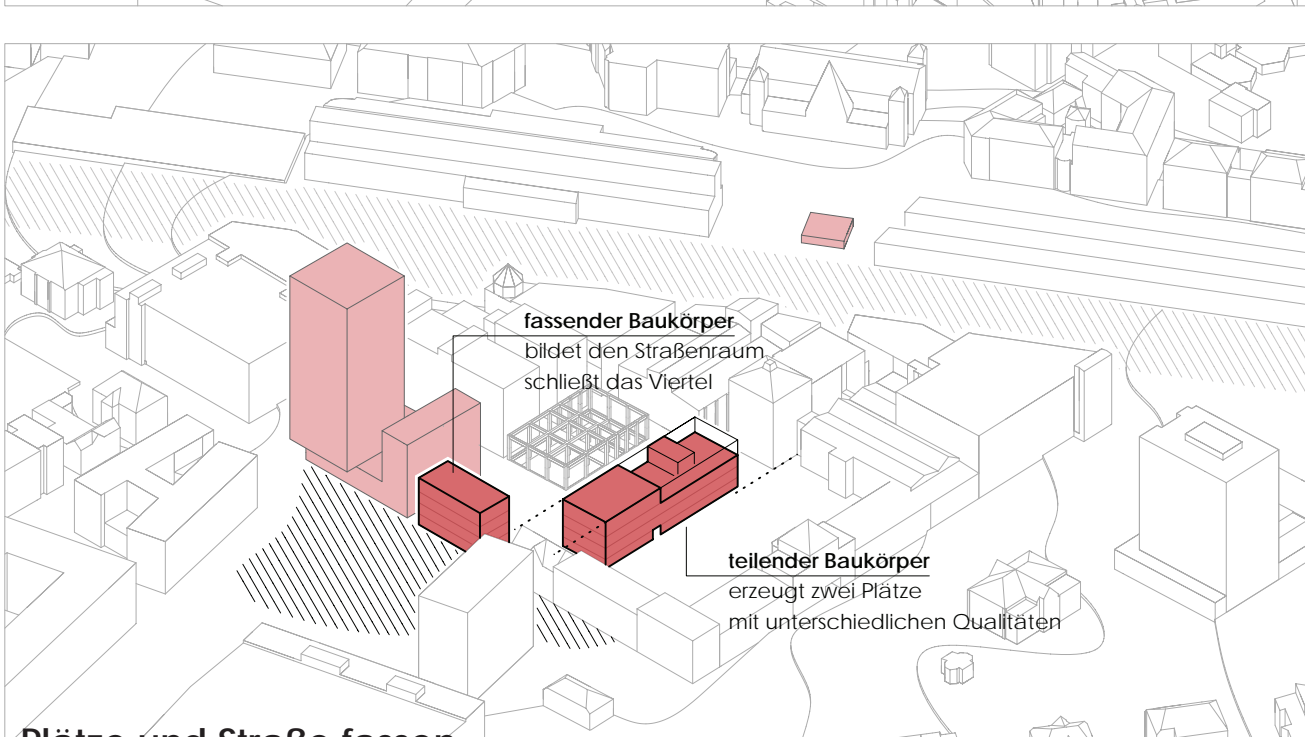
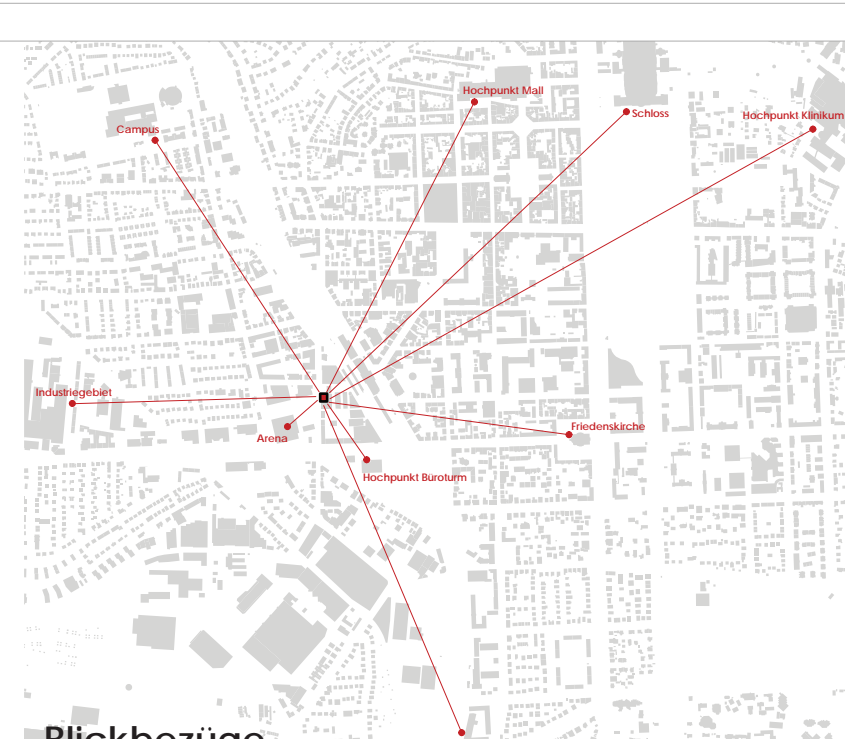
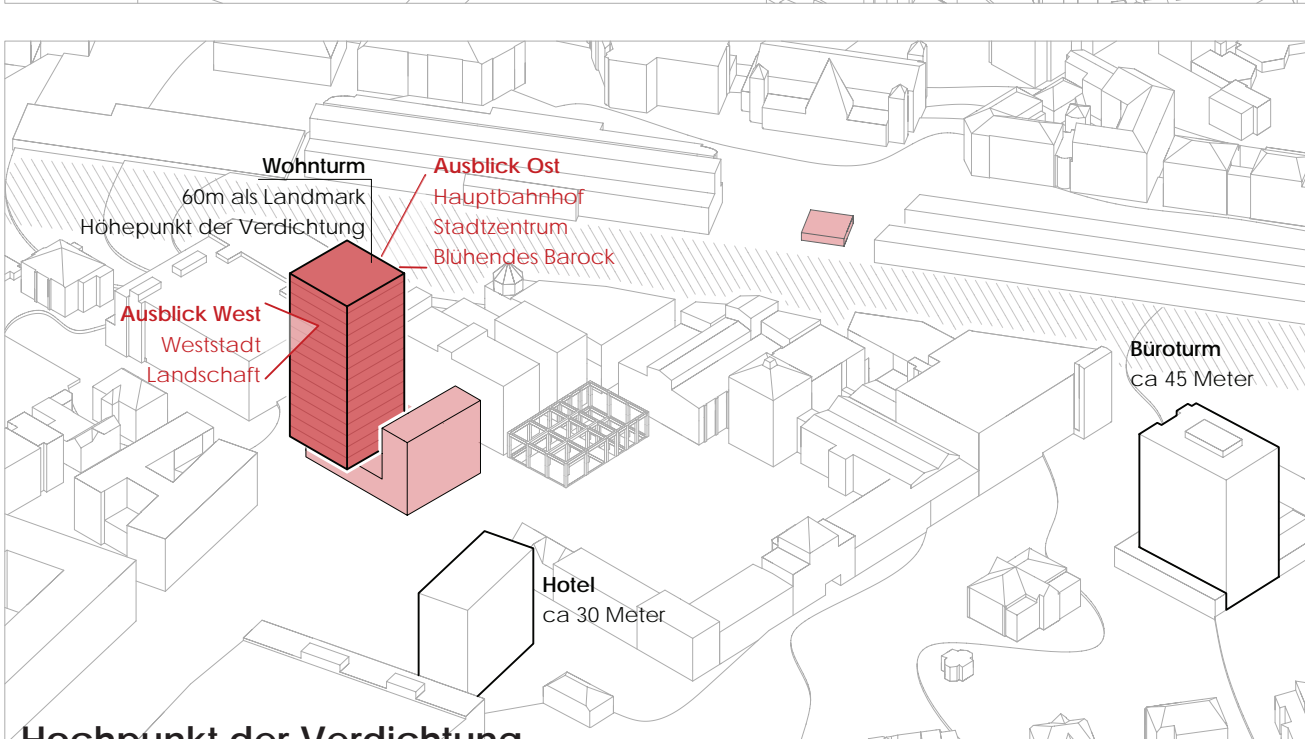
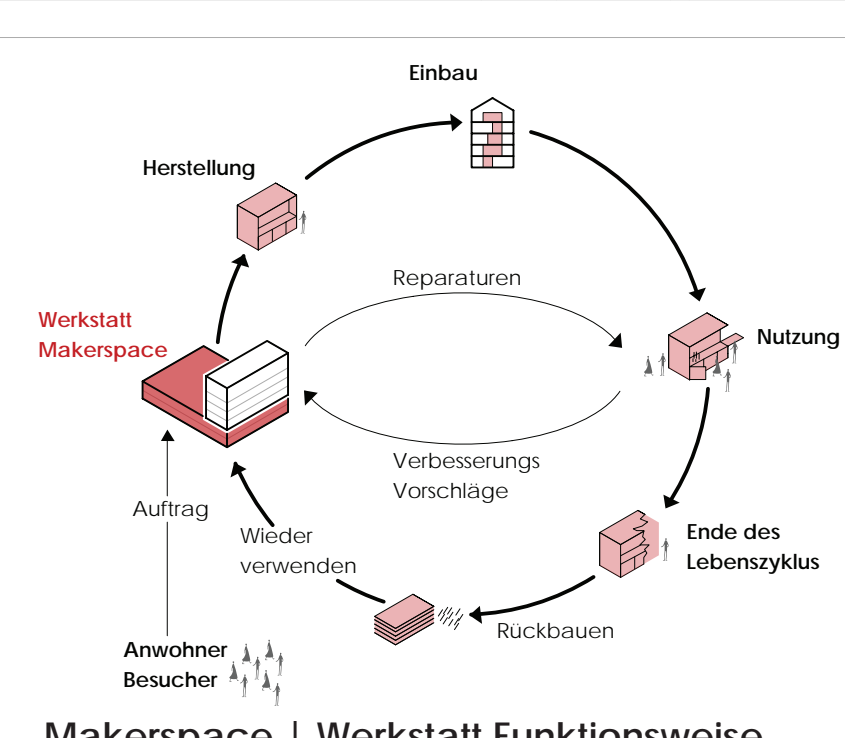
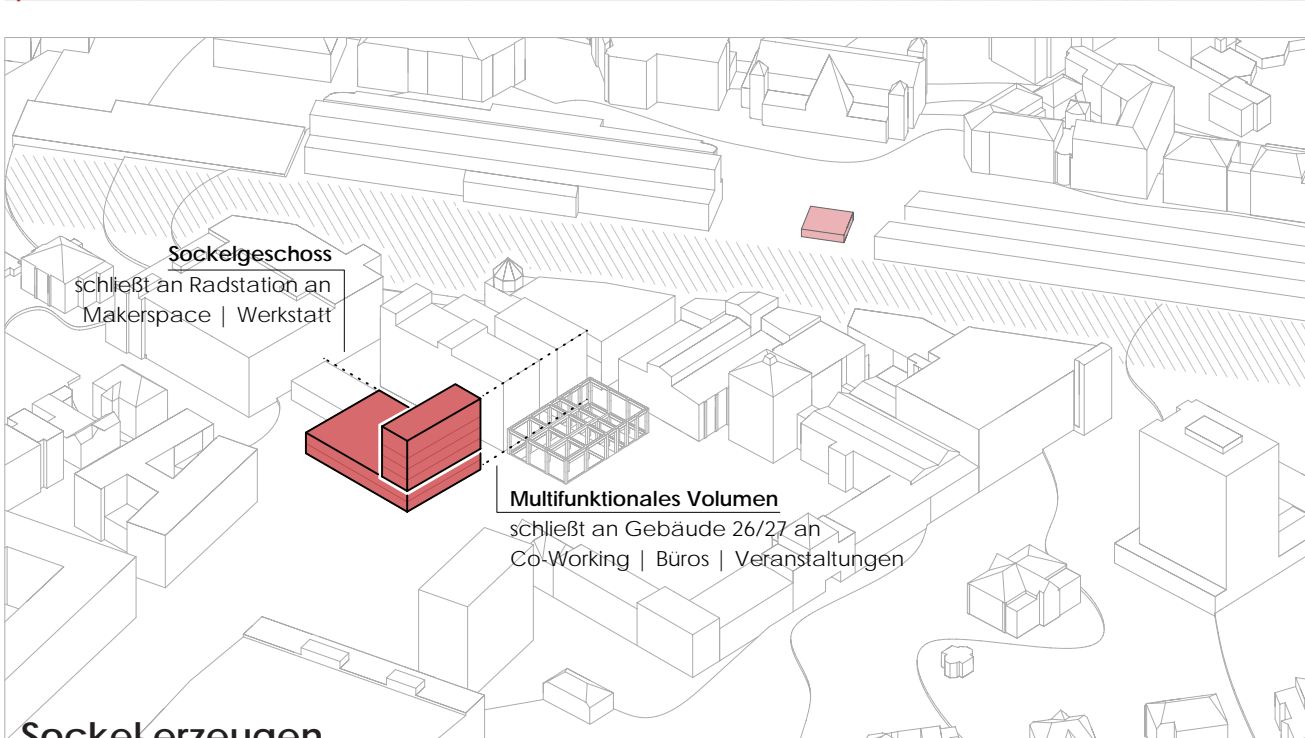
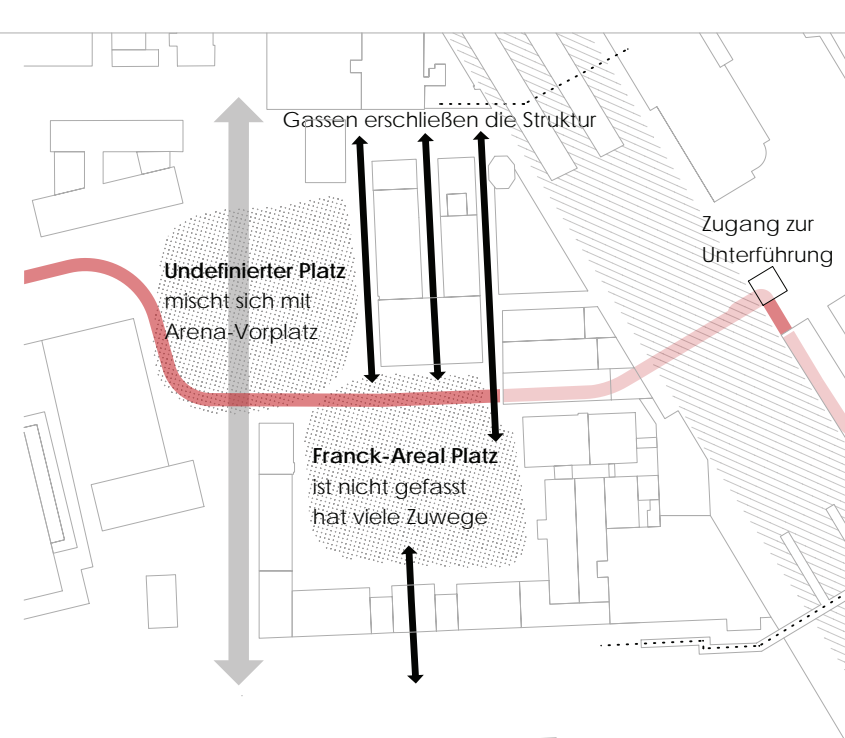
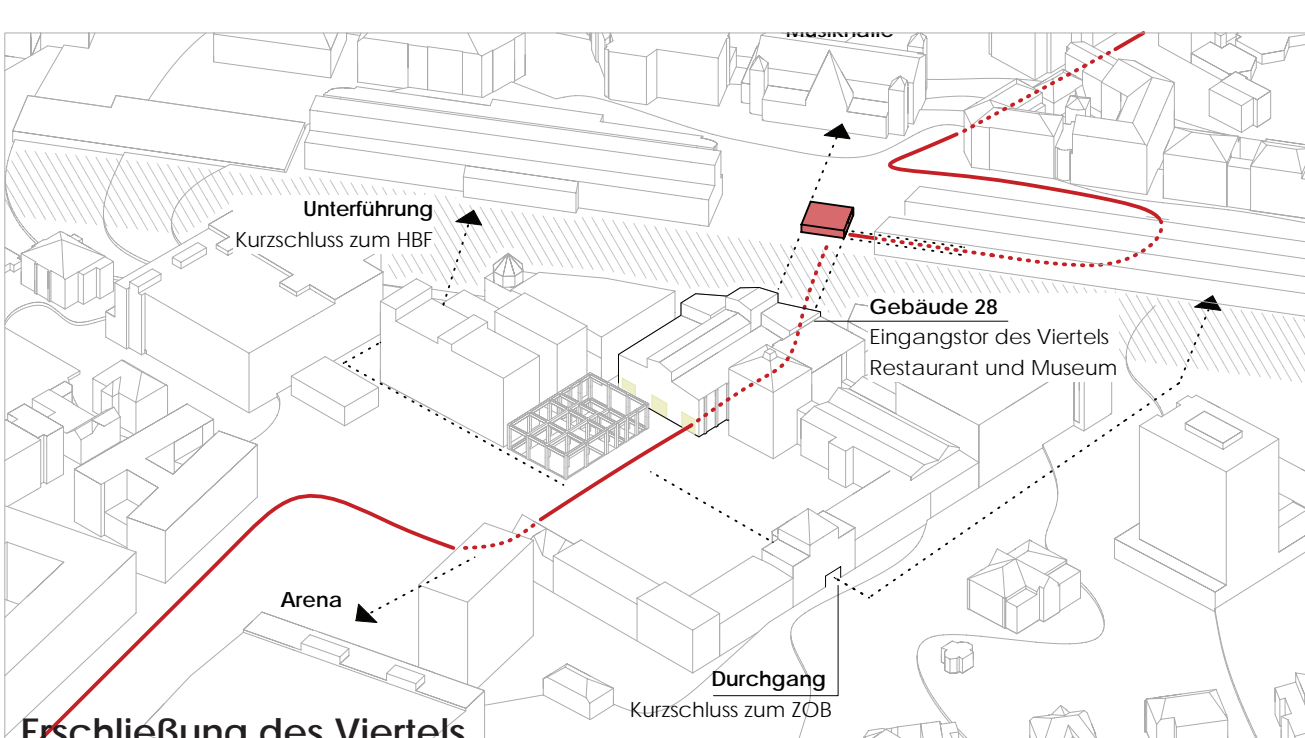
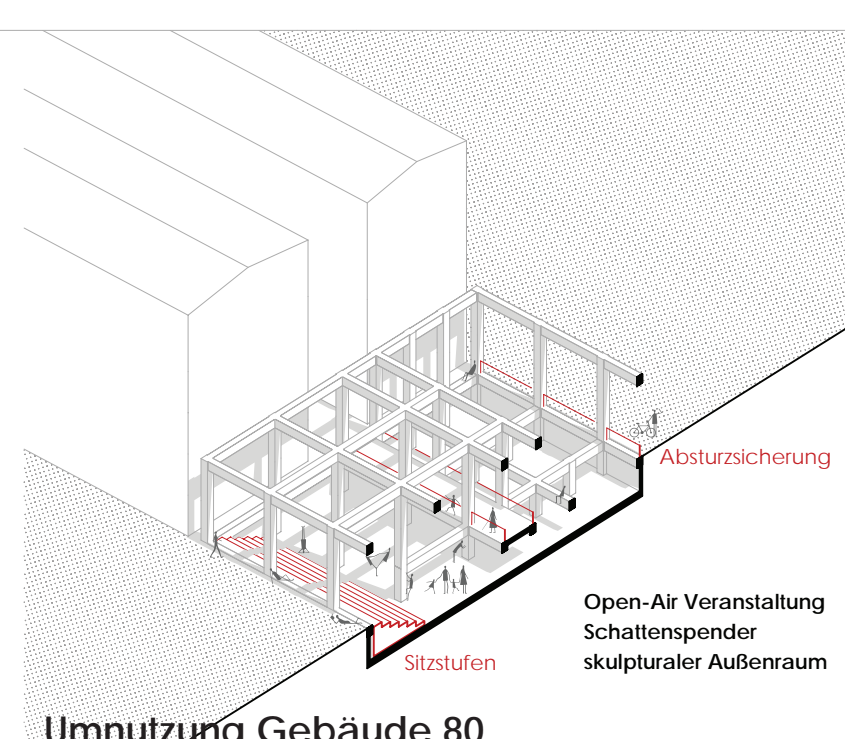
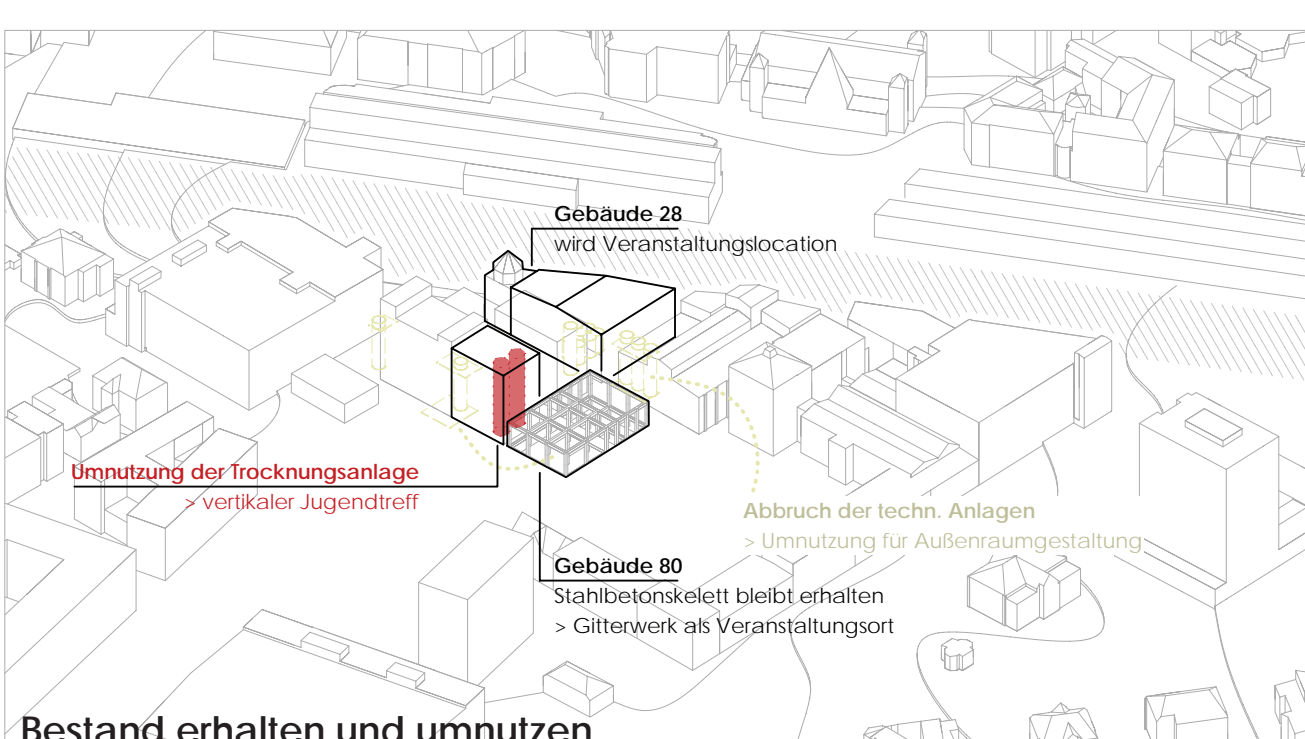
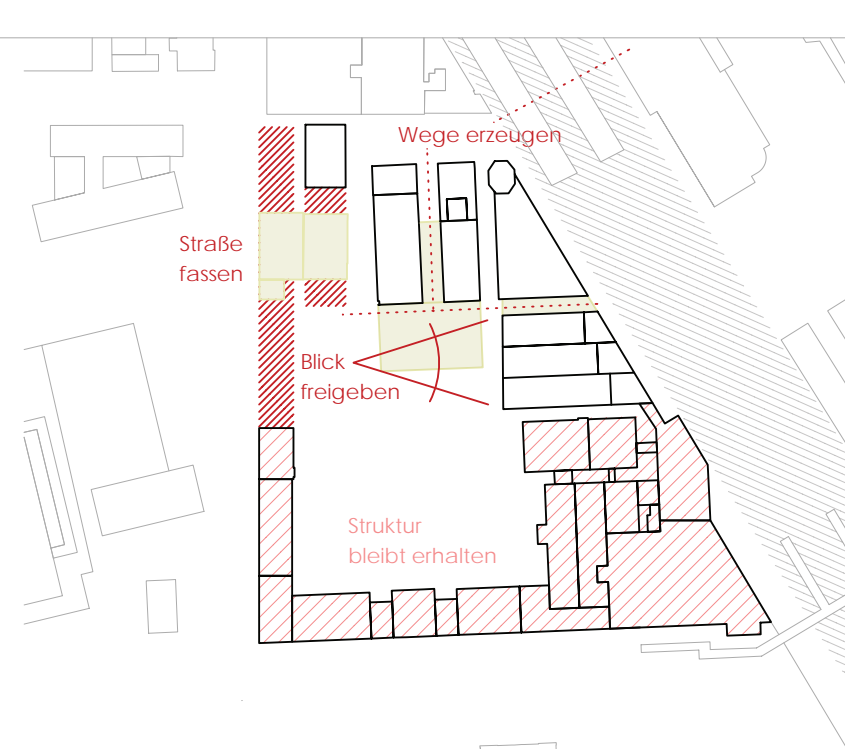
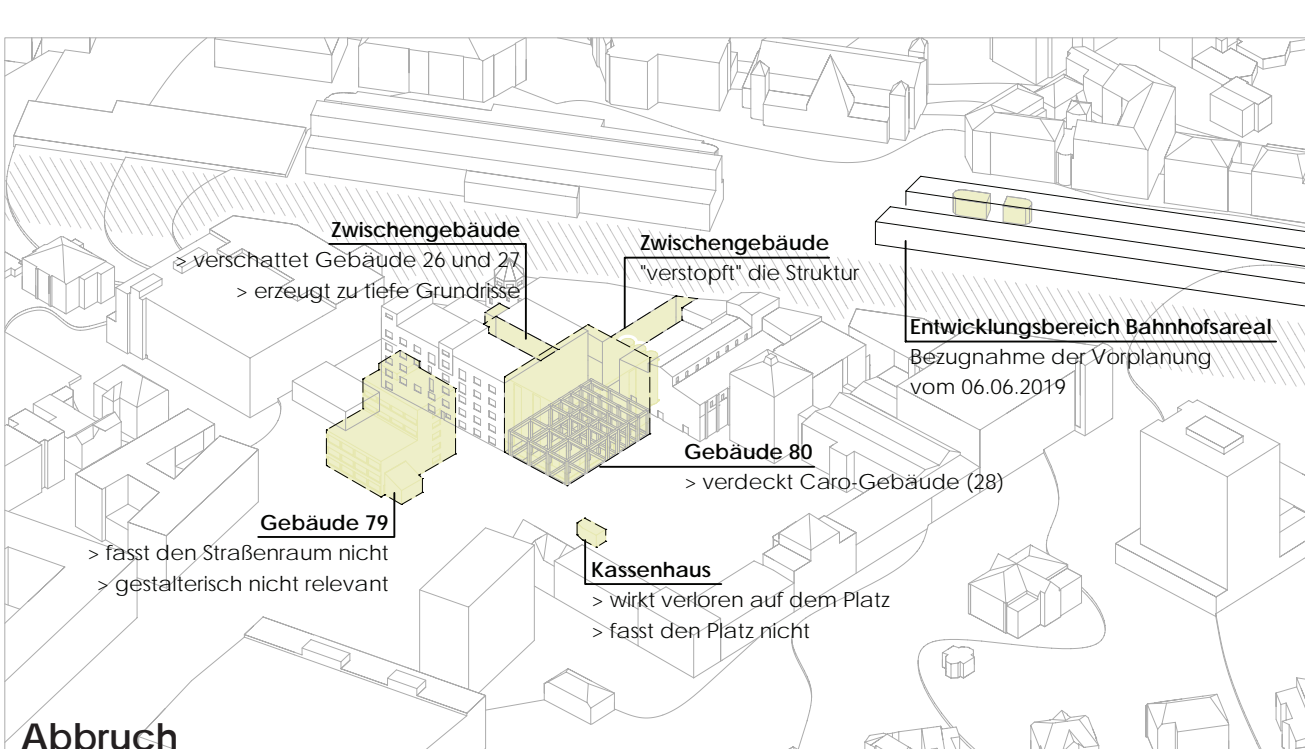
Richtung Süden und Osten (Bahnhof) bildet die bestehende Bebauung klare Raumkanten aus. Zur Arena erzeugt eine städtebauliche Lücke eine große Freifläche, die sich bis ins Innere des Grundstücks zieht. Dabei entstehen zwei Plätze die nicht gefasst sind. Zudem wird kein Bezug zum Bahnhof und dessen Vorplatz hergestellt, da die Verbindungswege neben dem Grundstück verlaufen.

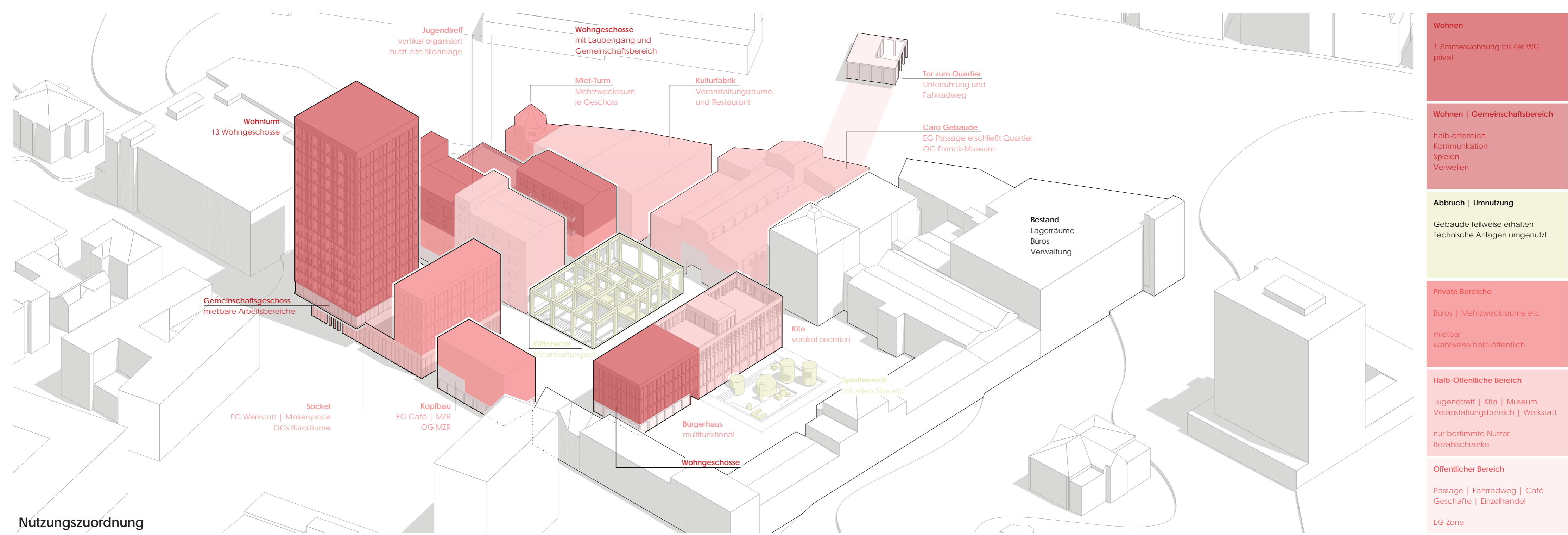
Auf dem Baufeld besteht geringer Baumbestand, dadurch mindert sich die Aufenthaltsqualität.



Luftbild | Analyse 1:1.000

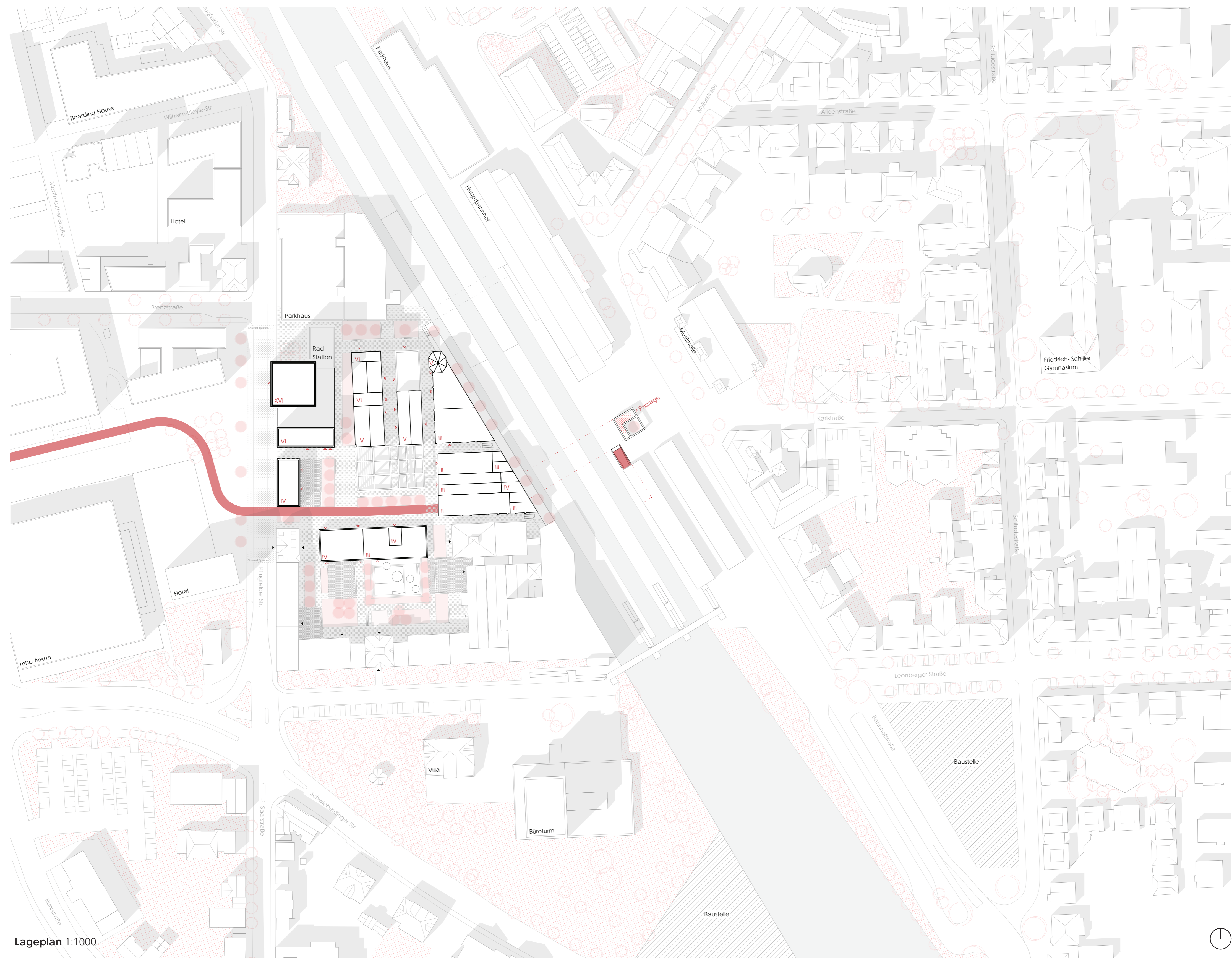






<b>Wohnen</b>
1 Zimmerwohnung bis 4er WG privat
<b>Wohnen   Gemeinschaftsbereich</b>
halb-öffentlich Kommunikation spielen Verweilen
<b>Abbruch   Umnutzung</b>
Gebäude teilweise erhalten Technische Anlagen ungenutzt
<b>Private Bereiche</b>
Büros   Mehrzweckräume etc. mietbar wahlweise halb-öffentlich
<b>Halb-Öffentlicher Bereich</b>
Jugendtreff   Kita   Museum Veranstaltungsbereich   Werkstatt nur bestimmte Nutzer Bezahlschranke
<b>Öffentlicher Bereich</b>
Passage   Fahrradweg   Café Geschäfte   Einzelhandel EG-Zone

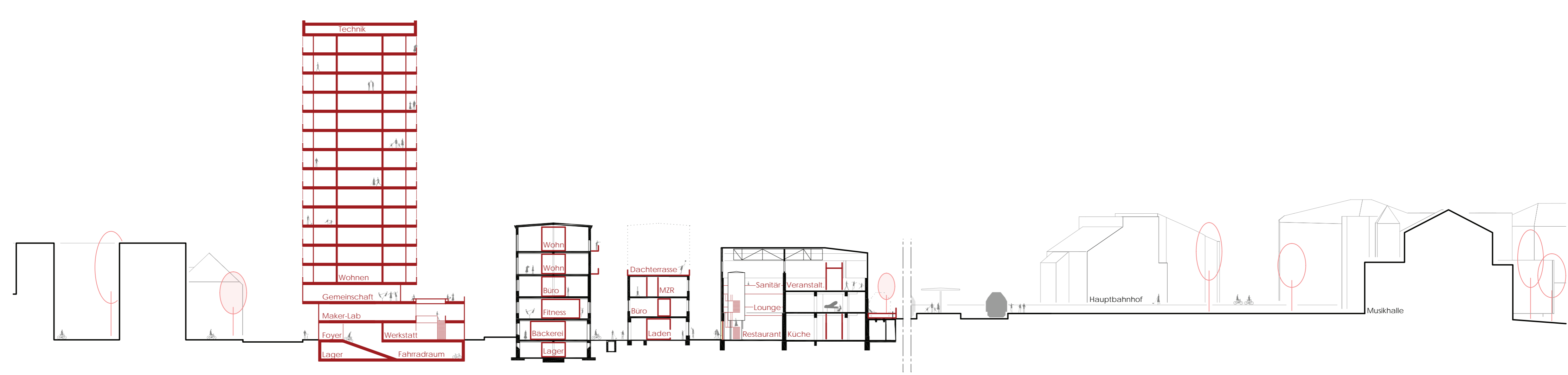
Nutzungszuordnung



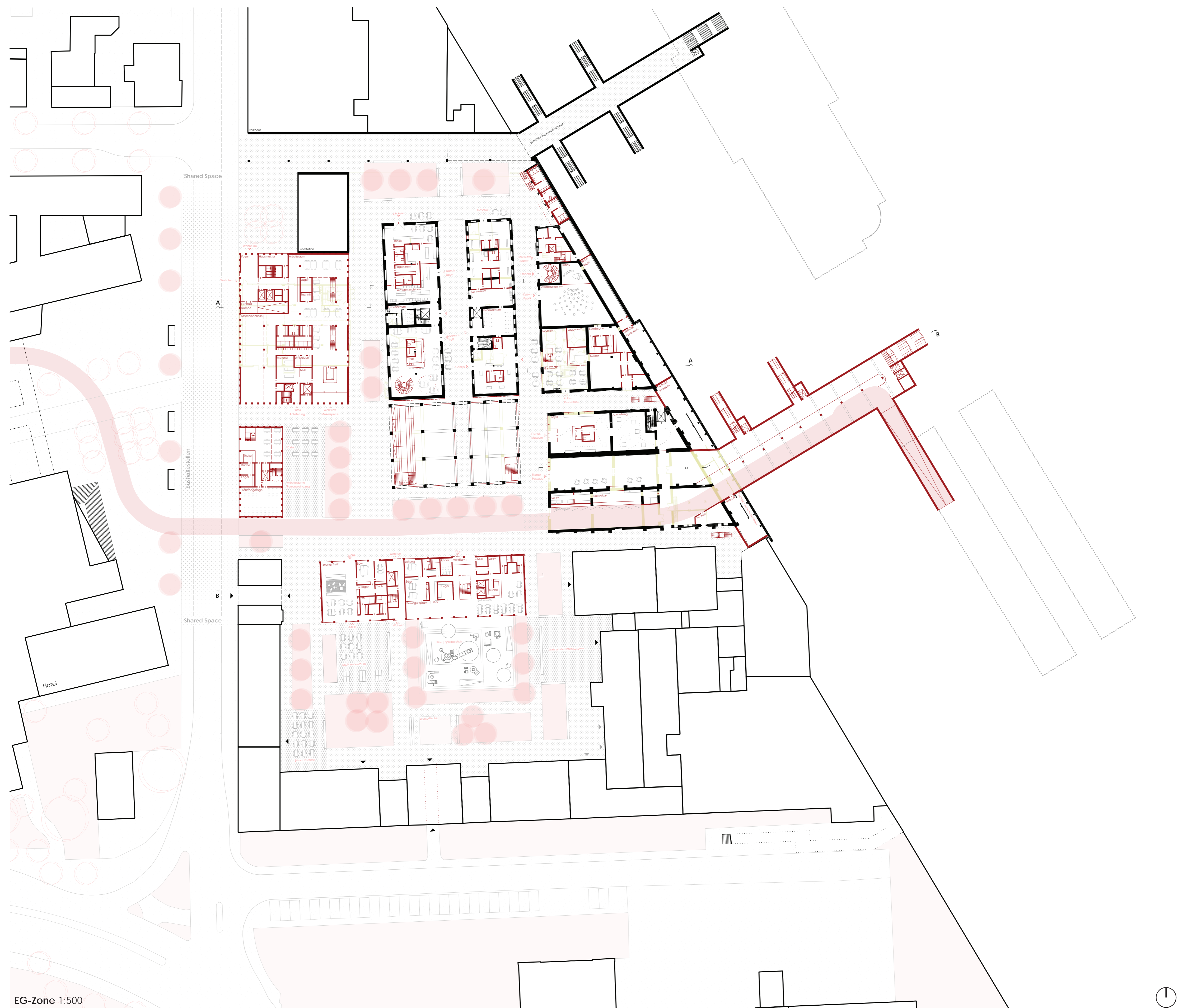
Lageplan 1:1000



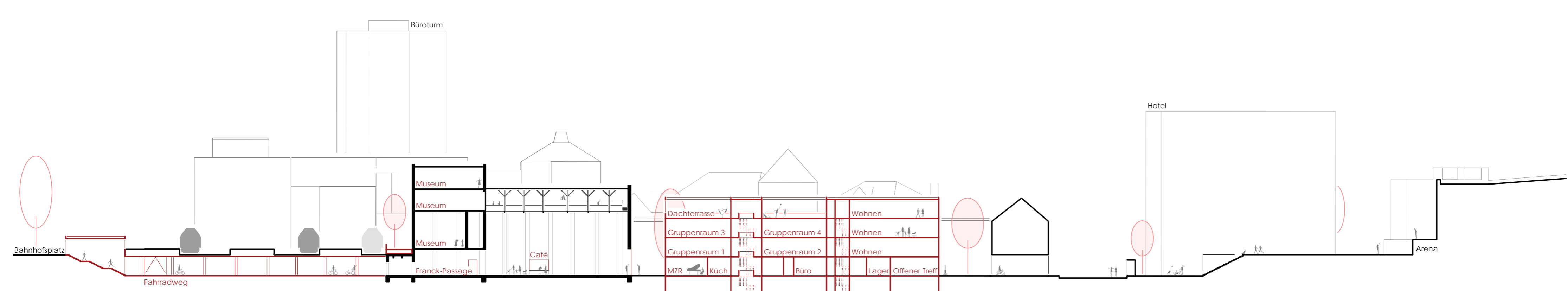
Ansicht West 1:1000



Schnitt A-A 1:500



EG-Zone 1:500

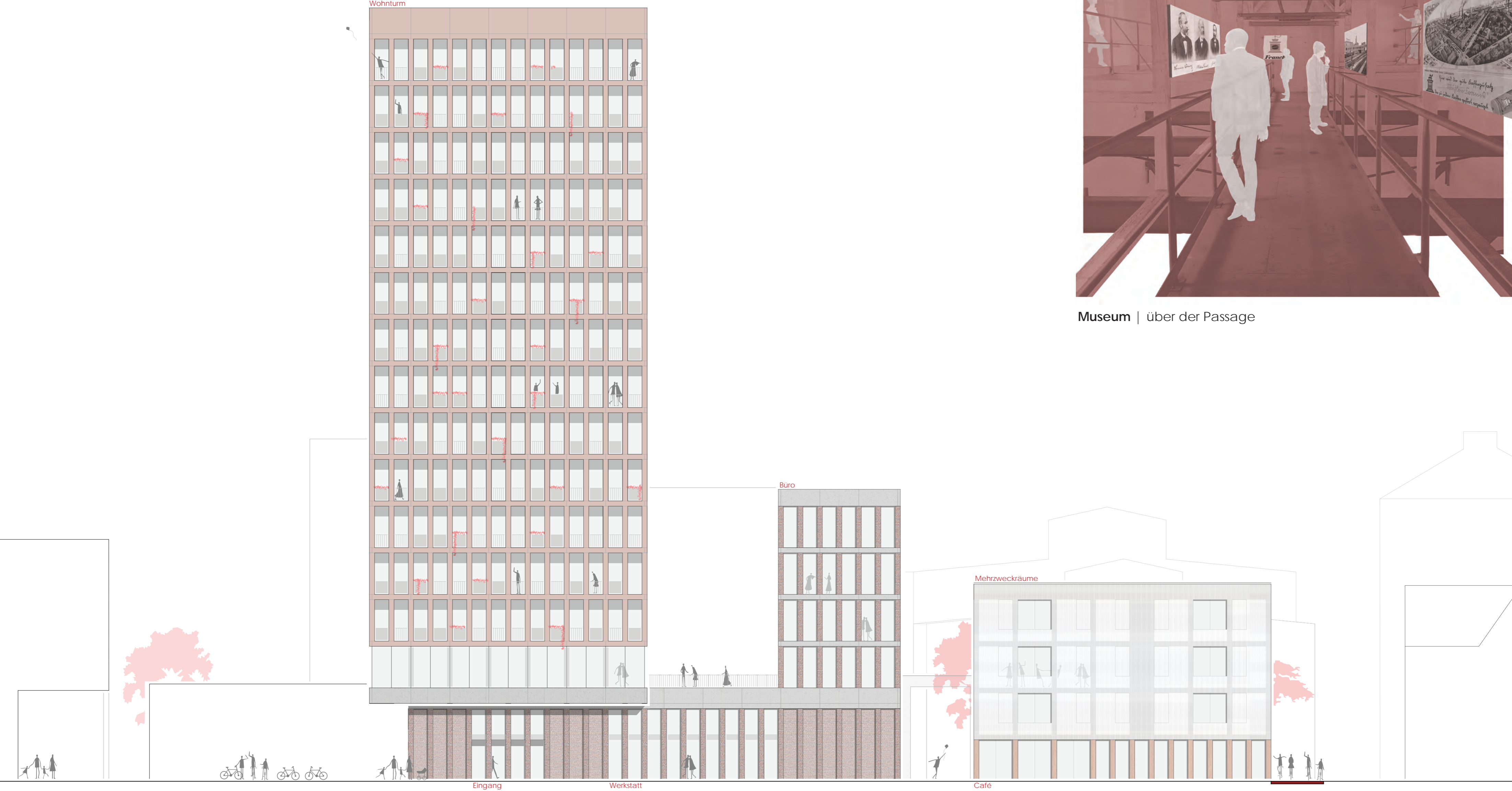


Schnitt B-B 1:500

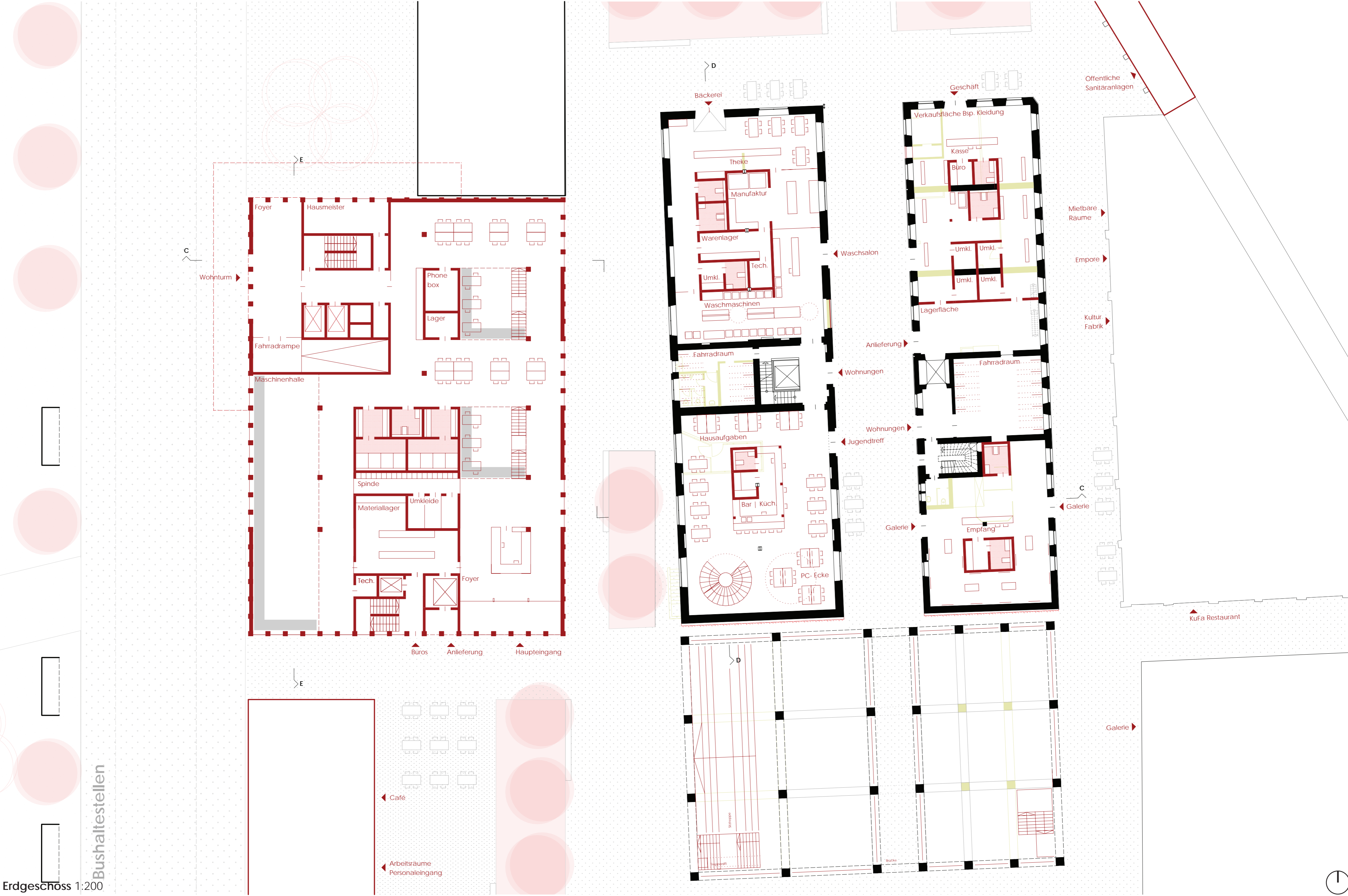
05 1:500 Schema



Museum | über der Passage

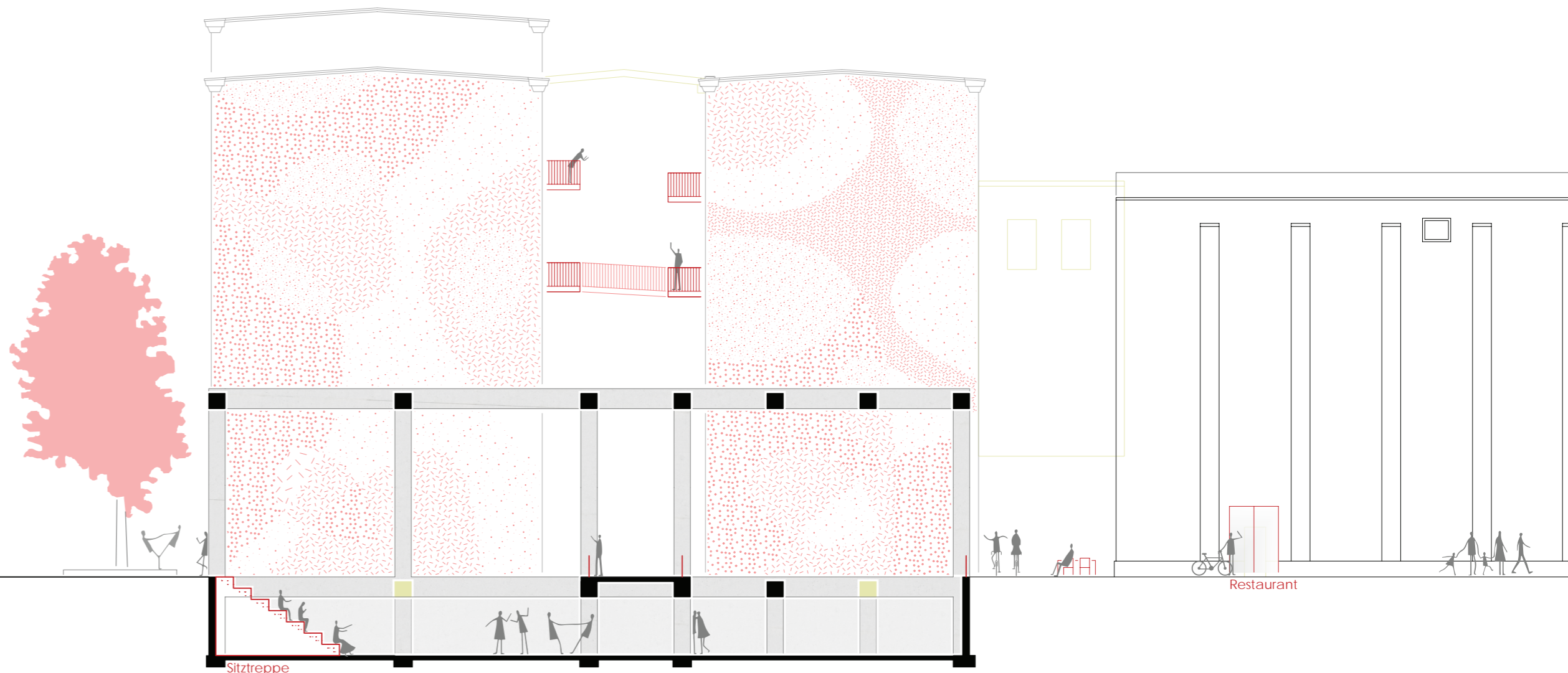
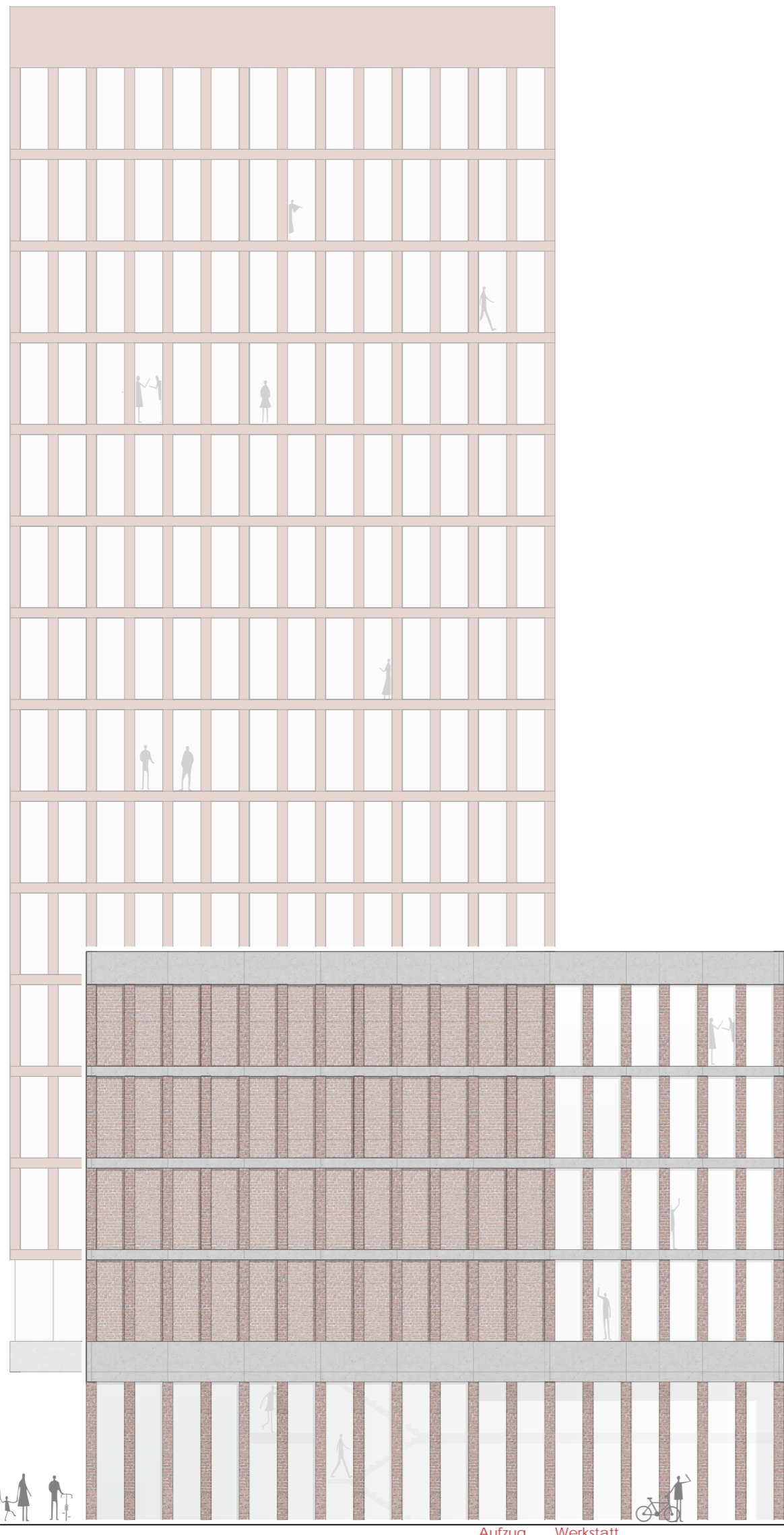


Ansicht West | Arena 1:200

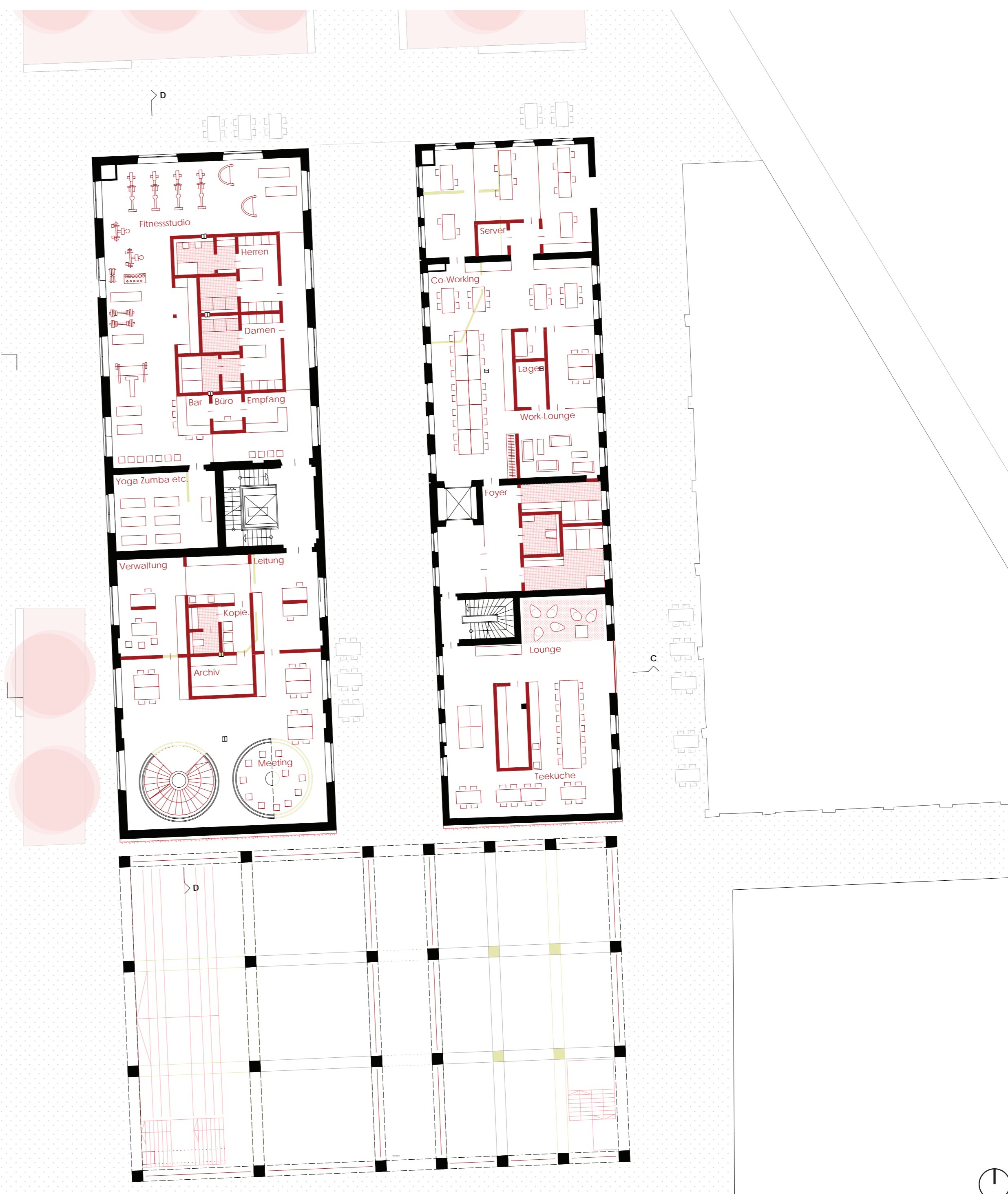
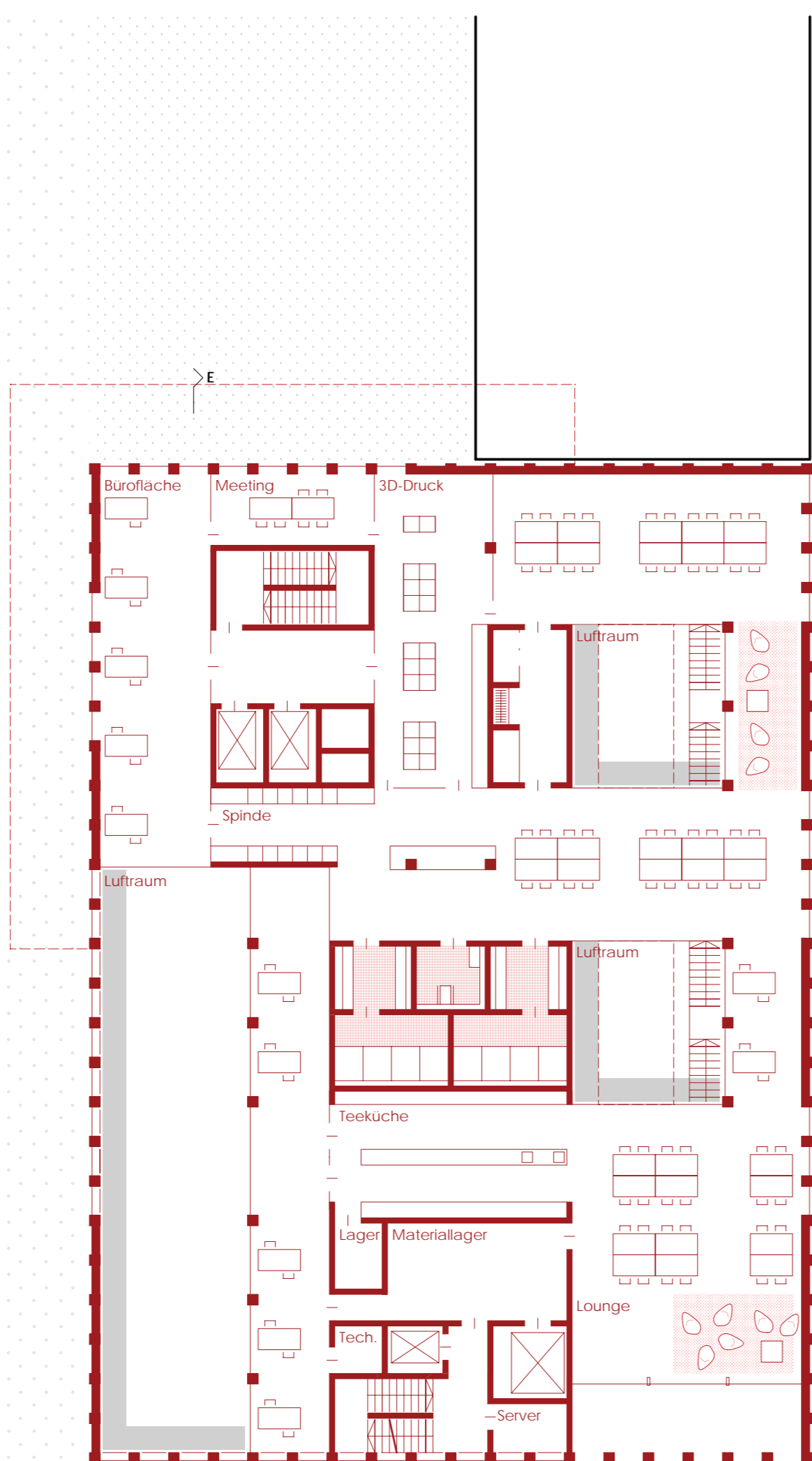




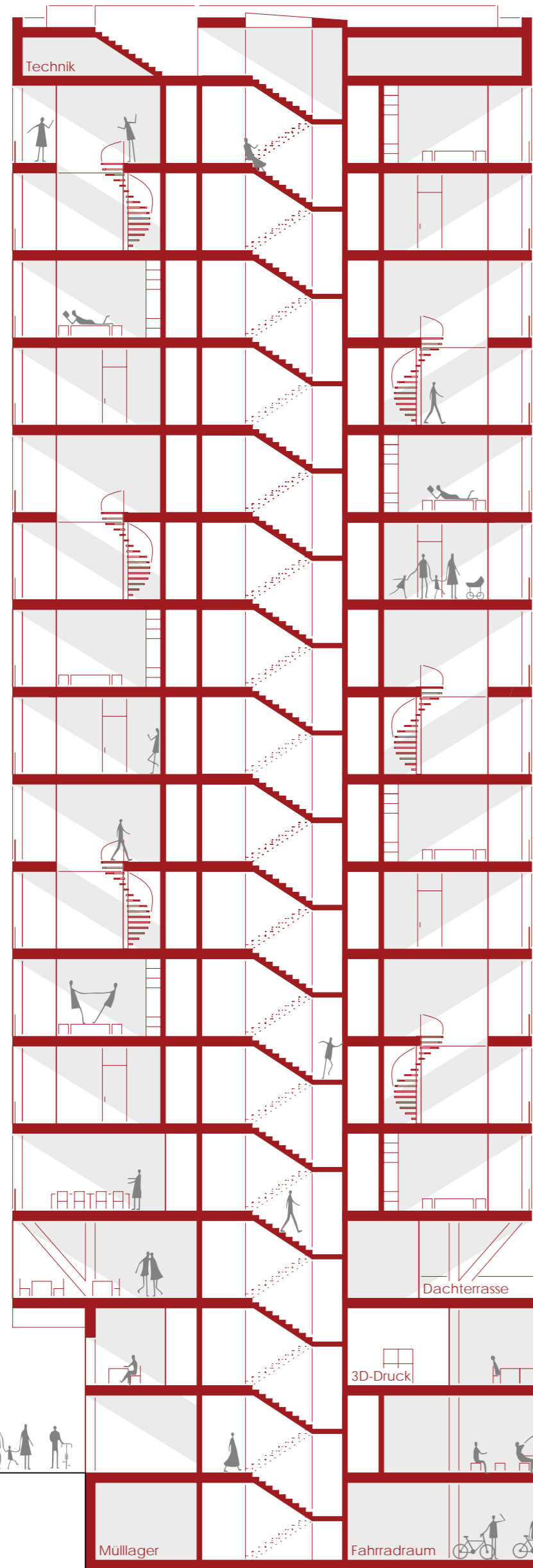
Gitterwerk | Caro-Platz



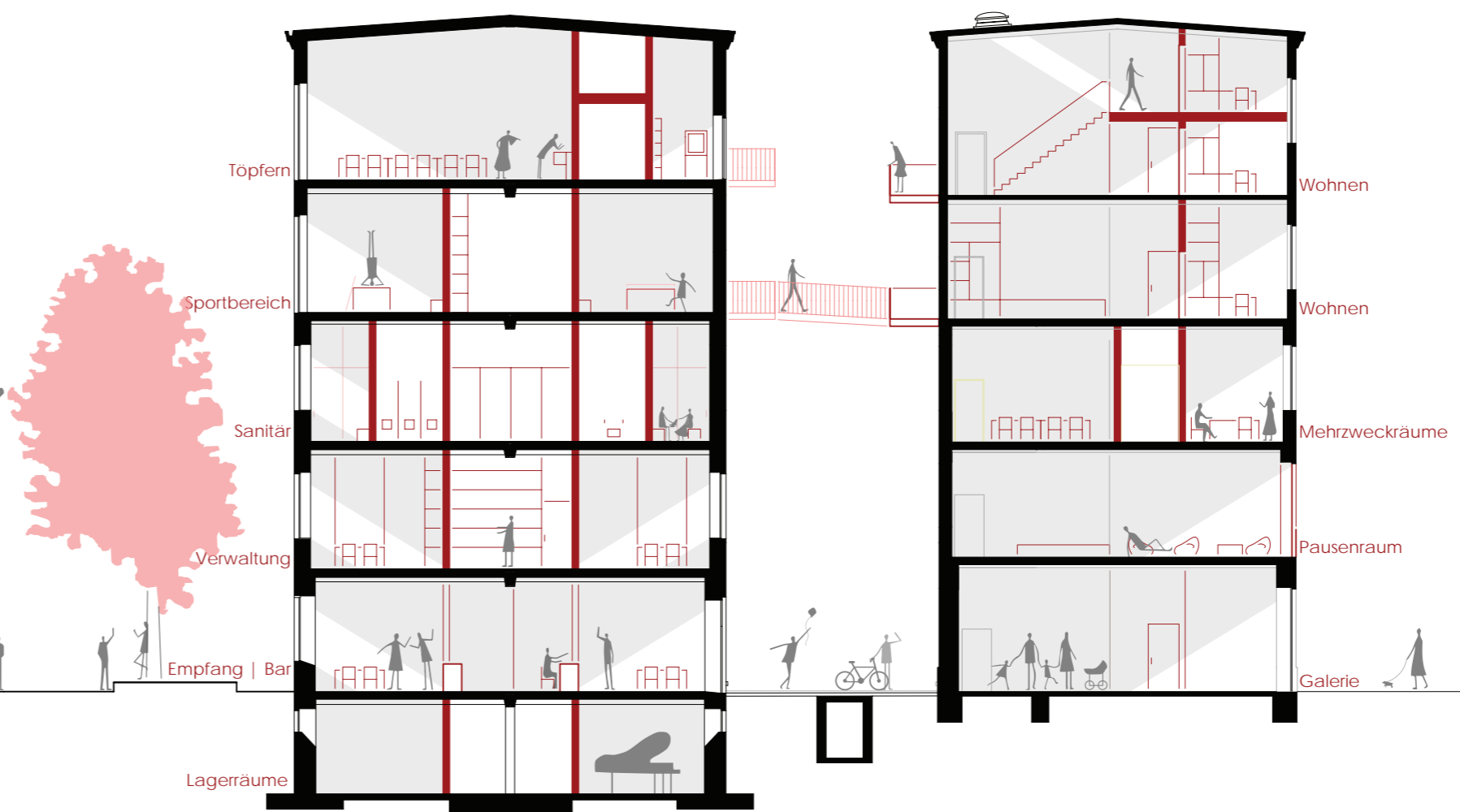
Ansicht Süd | Caro-Platz 1:200



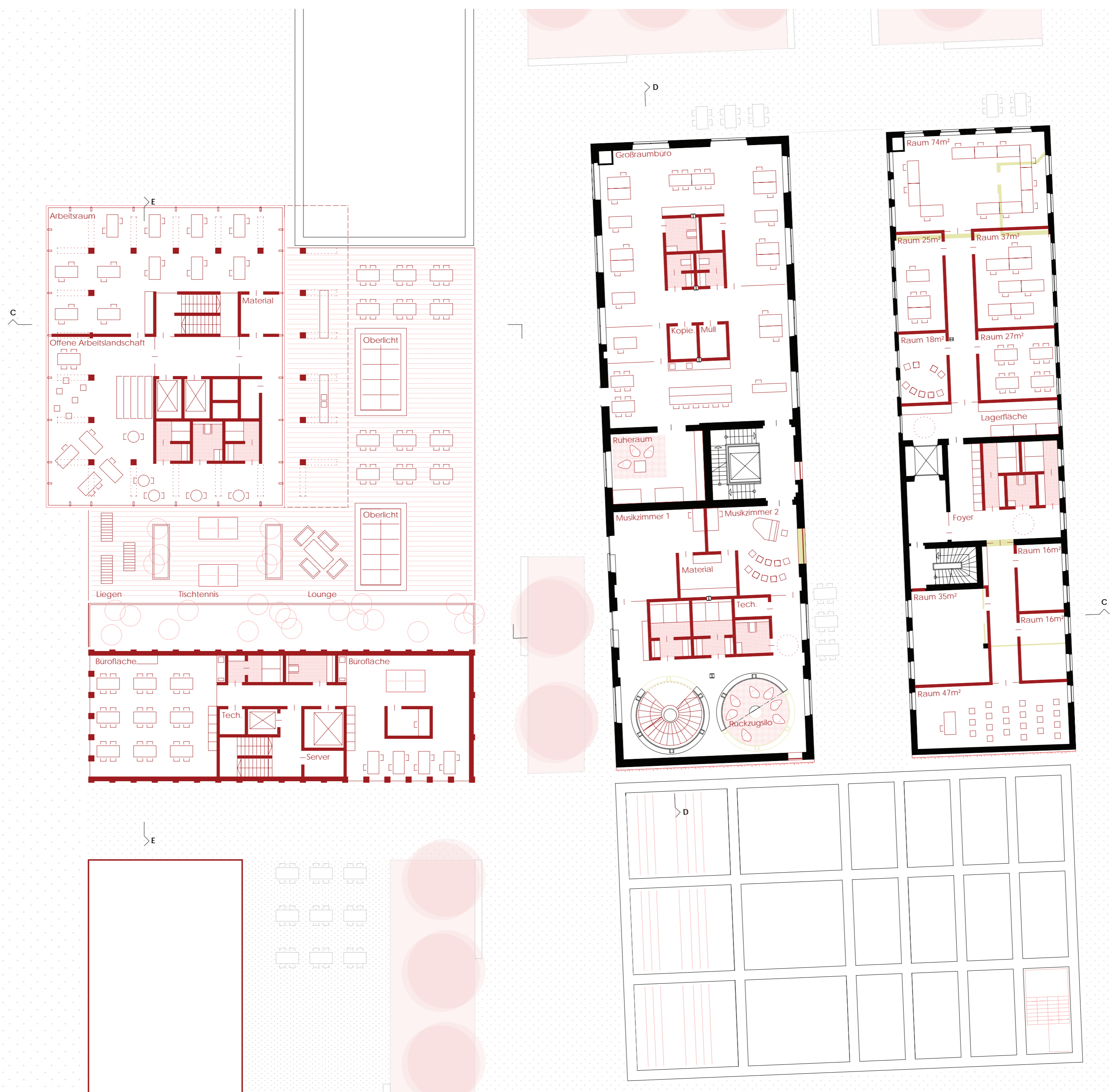
1. Obergeschoss 1:200



Gemeinschaftsgeschoss | Wohnturm



Schnitt C-C 1:200



2. Obergeschoss 1:200

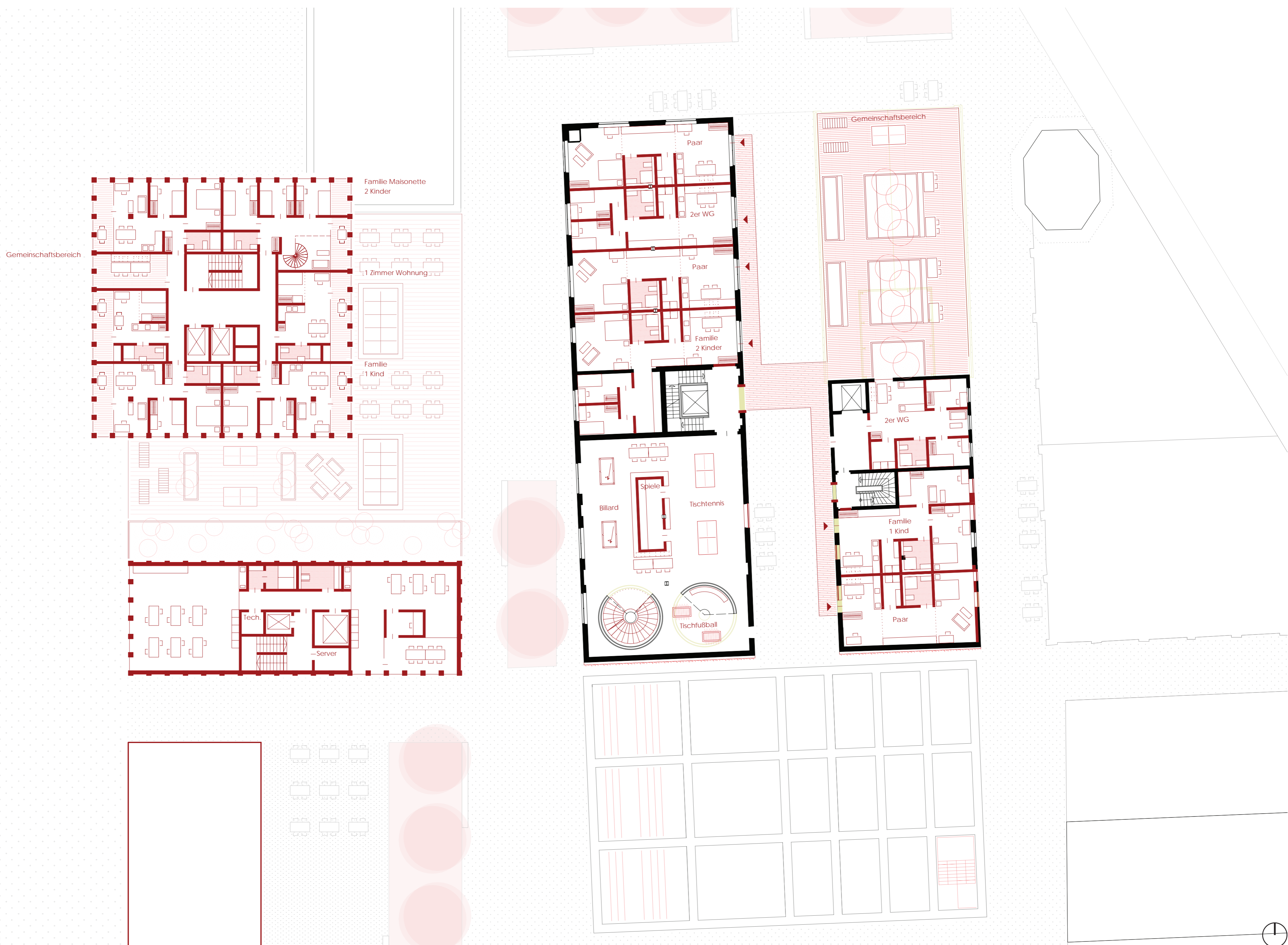




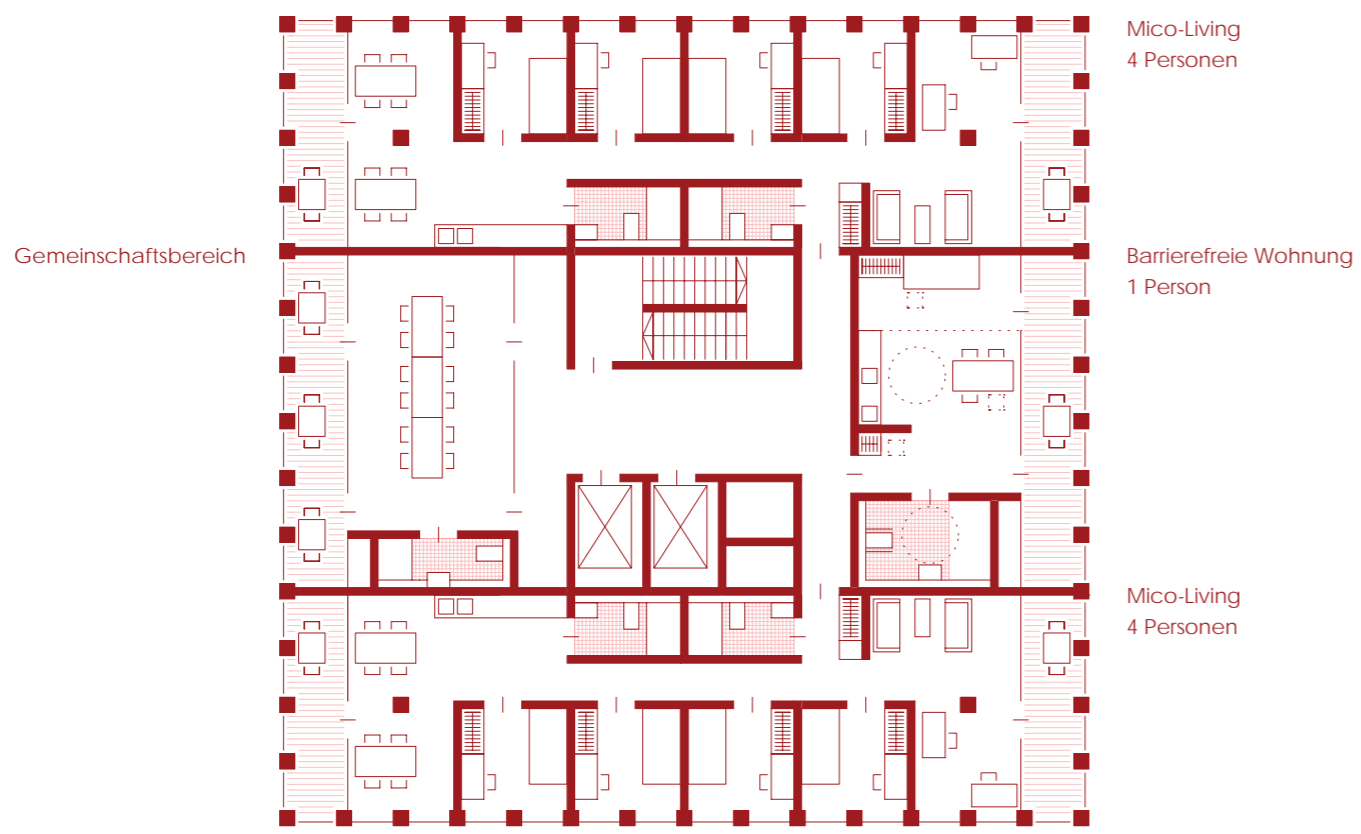
Schnitt D-D | Gebäude 27 1:200



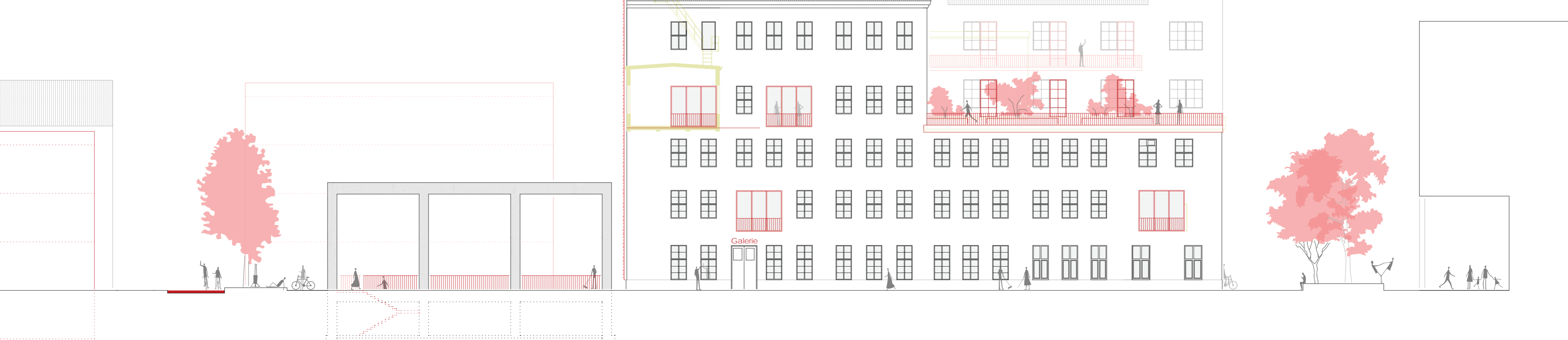
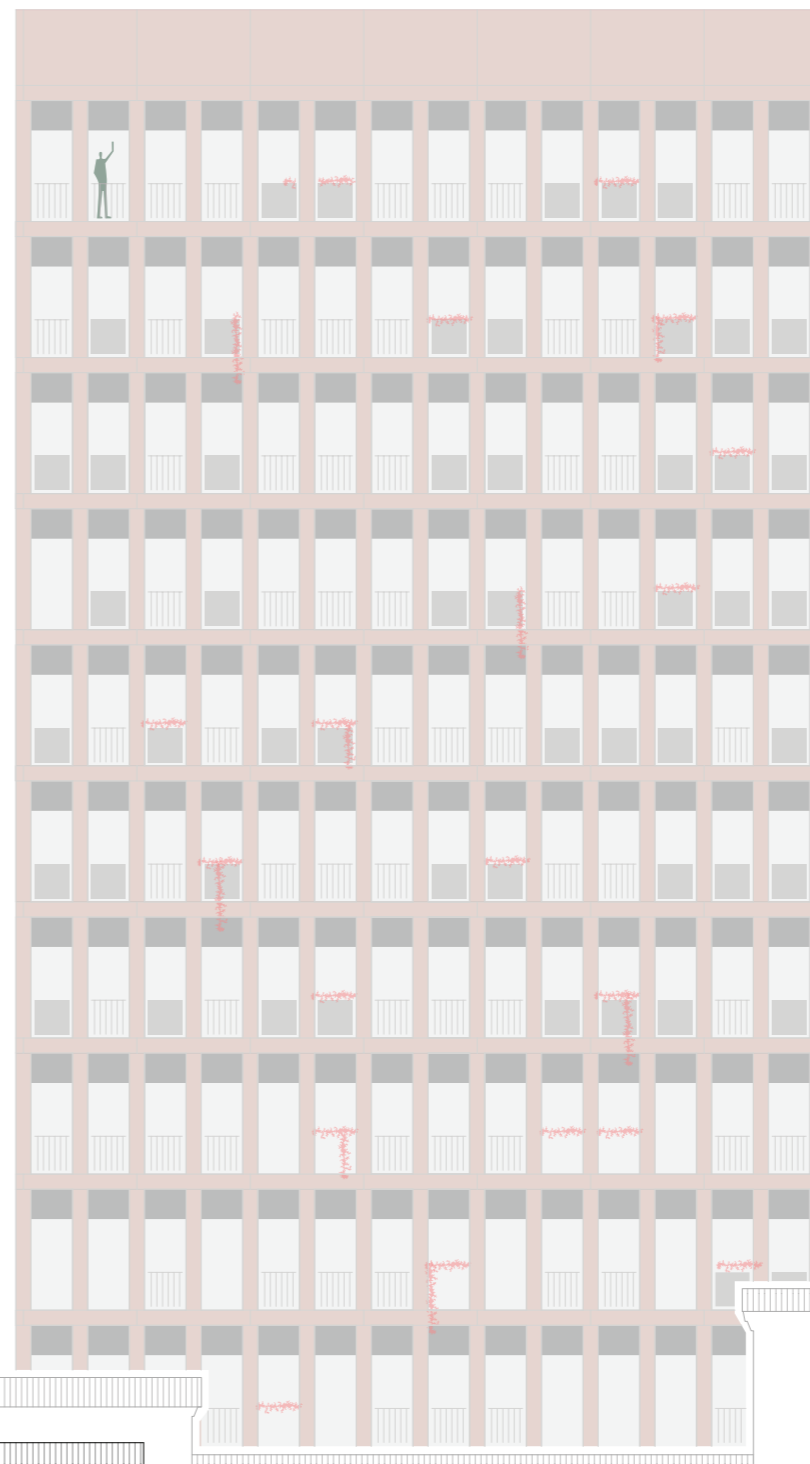
Schnitt E-E | Sockelgebäude 1:200



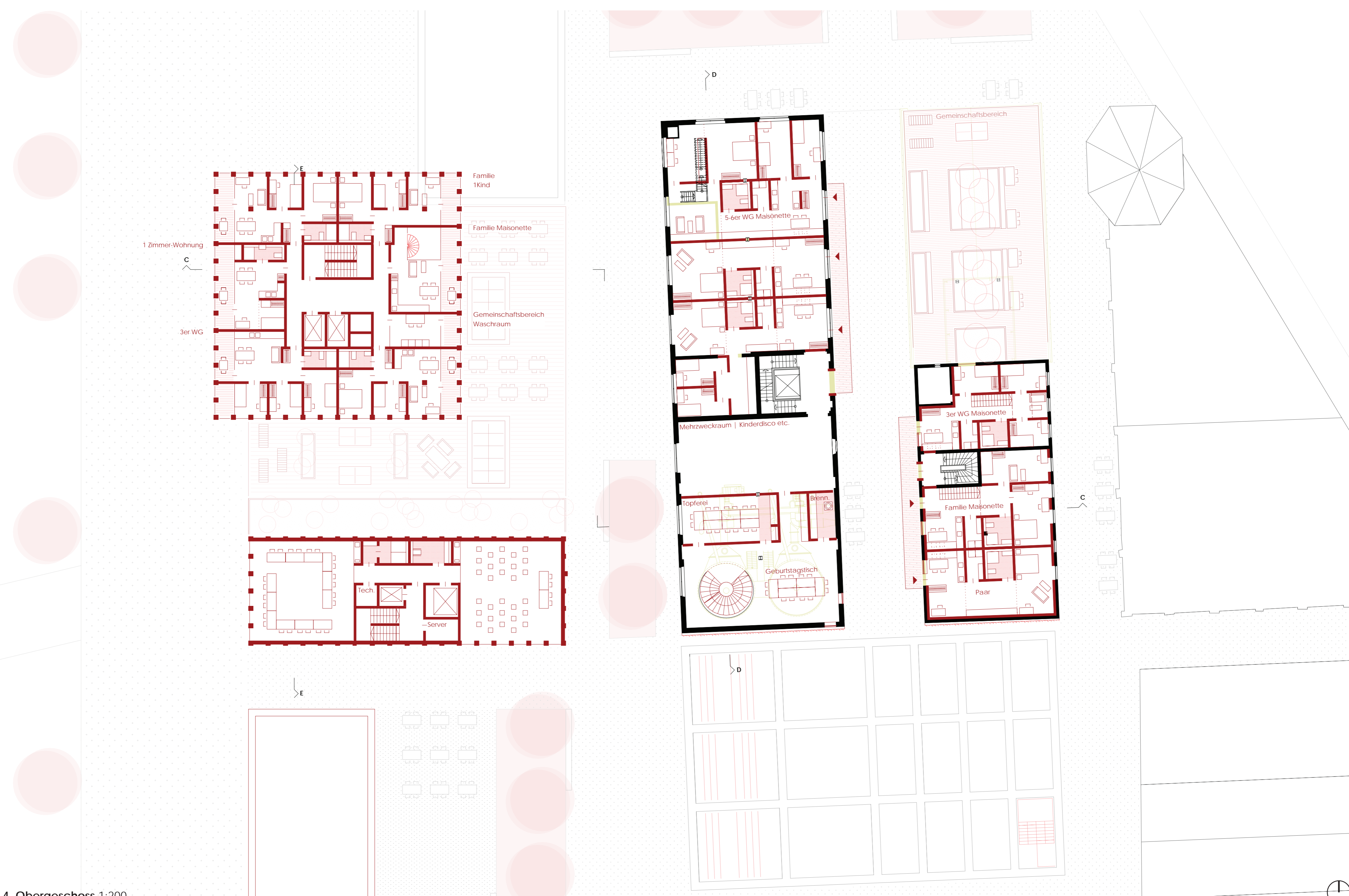
3. Obergeschoss 1:200



5. Obergeschoss 1:200

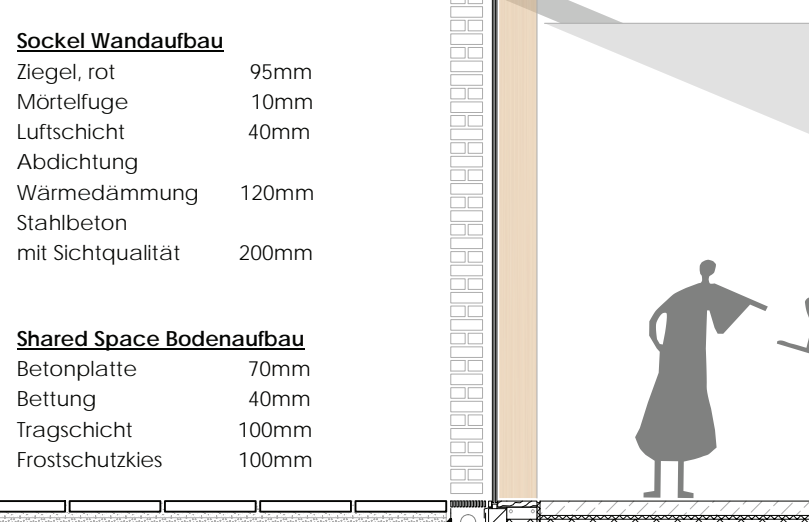
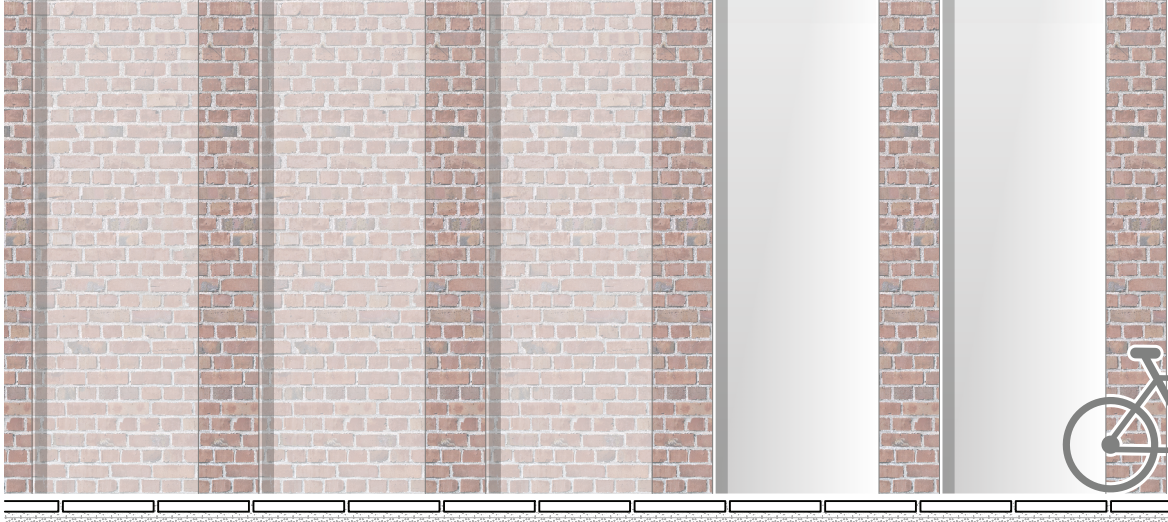
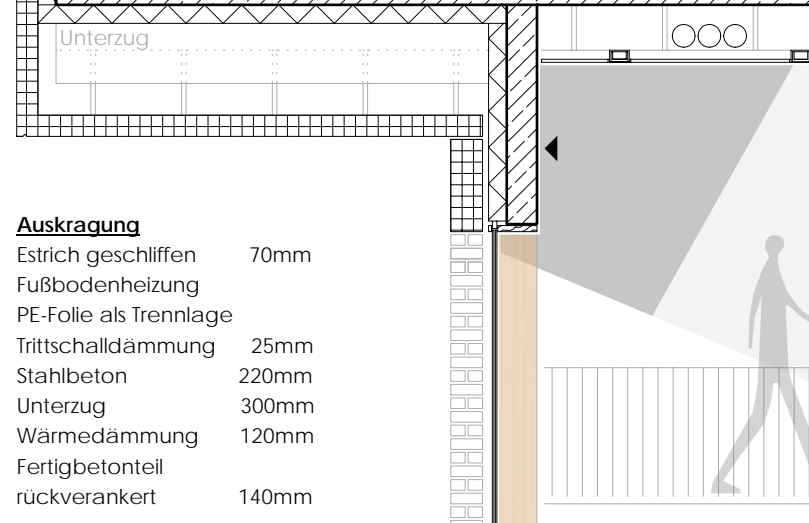
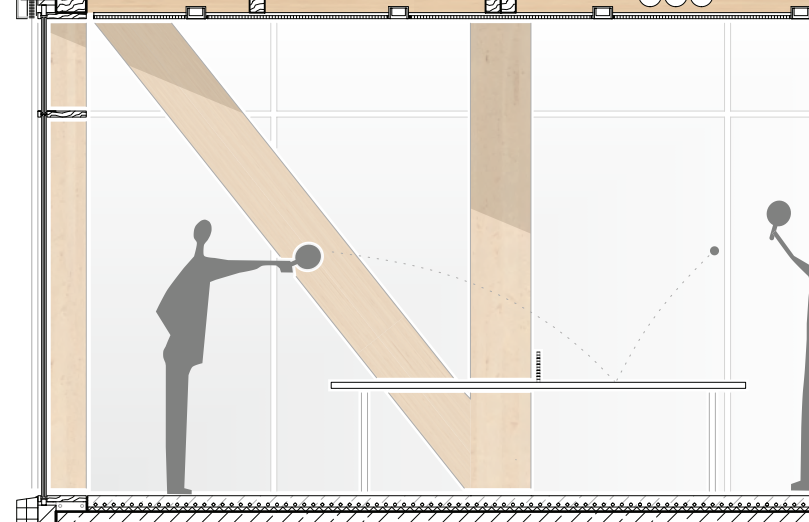
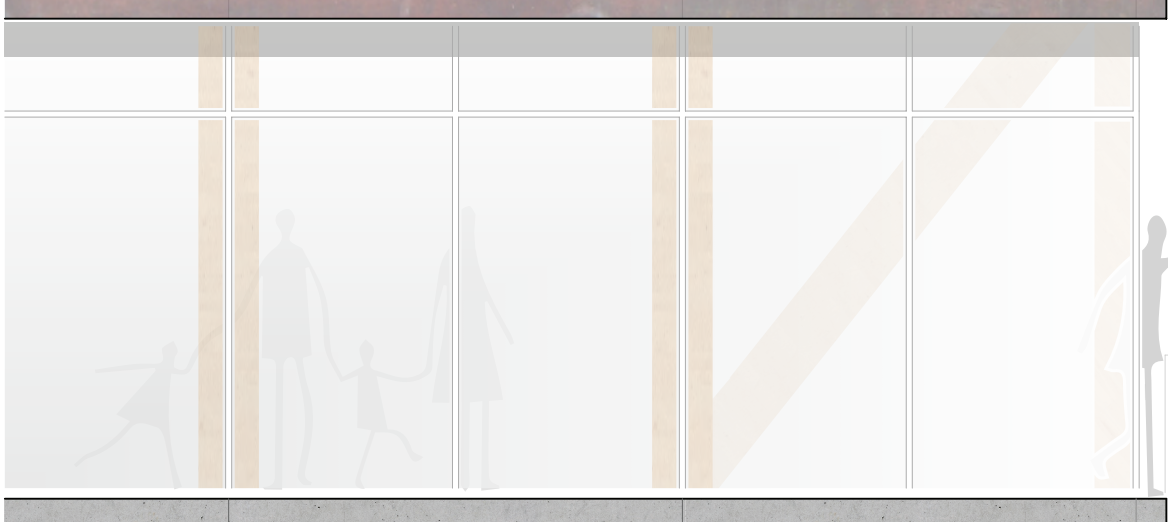
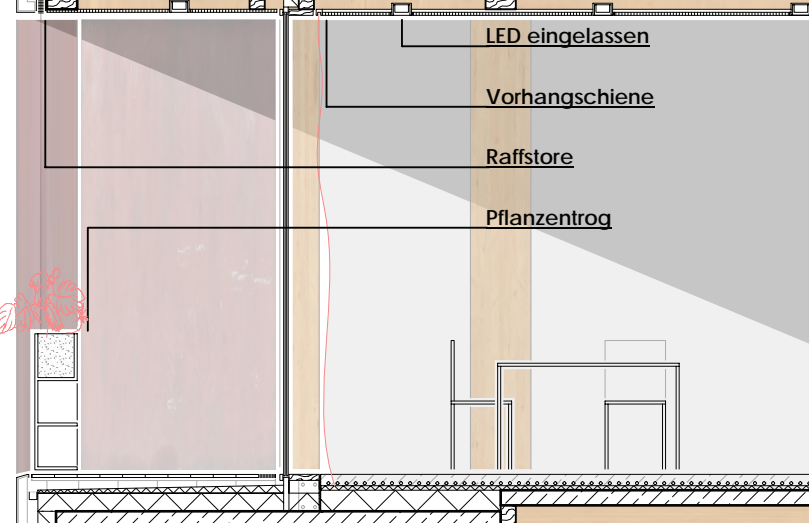
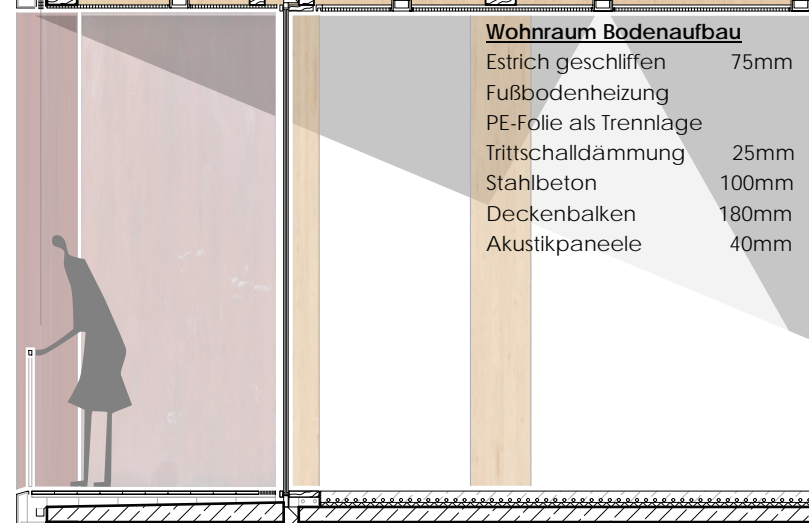
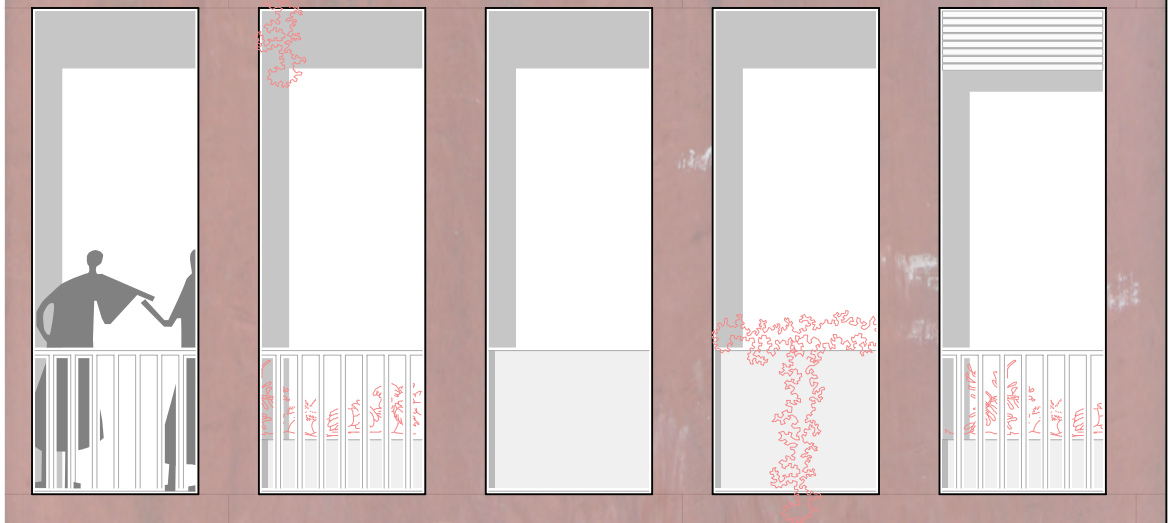
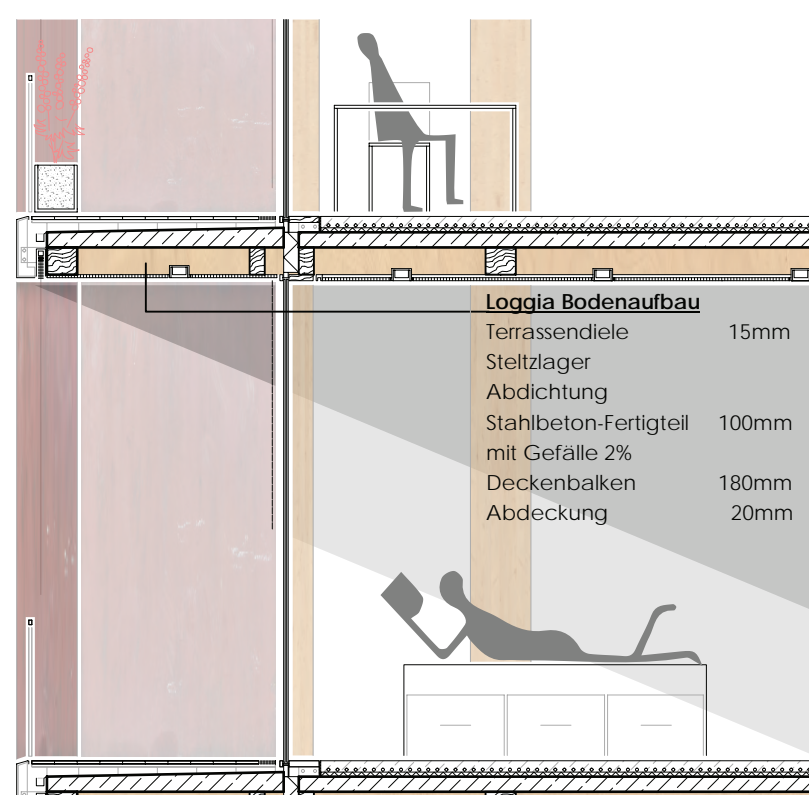
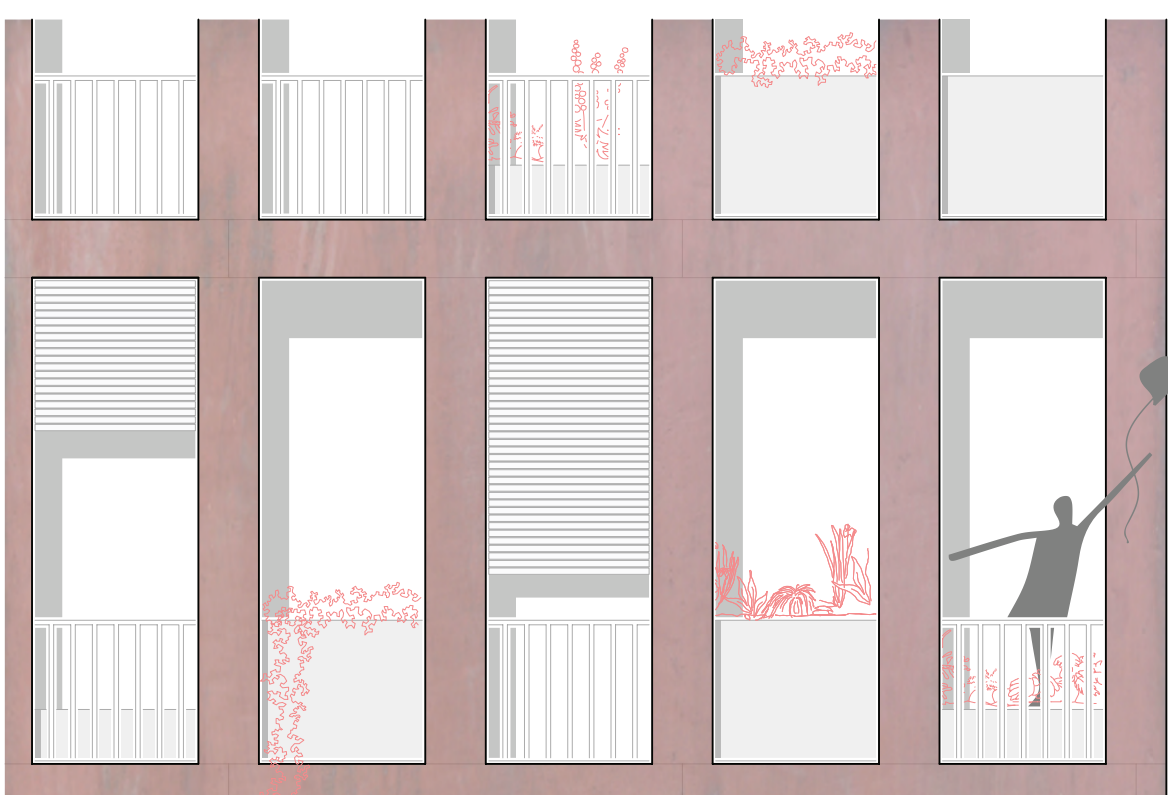
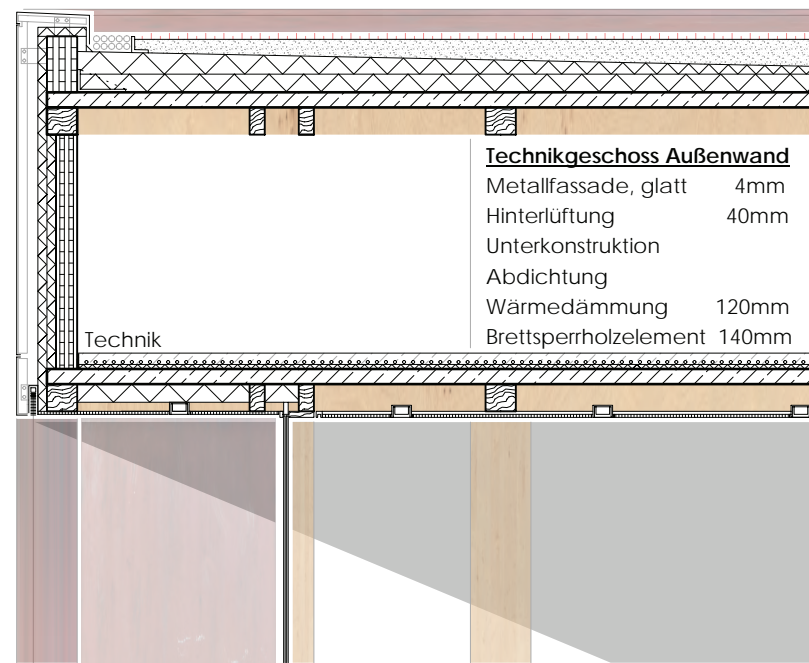


Ansicht Ost | Gebäude 26 1:200



4. Obergeschoss 1:200

<b>Attika</b>			
Metallfassade, glatt	4mm	<b>Dachaufbau</b>	Beeteinfassung, Stahl 4mm
Dichtungsgummi			Vegetationsschicht 80mm
Attikahalterung			Unterkonstruktion
Thermostop			Gefälledämmung < 150mm
Wärmedämmung	60mm		Wärmedämmung 120mm
Brettsperrelement	200mm		Dampfsperre
			Stahlbeton 100mm
			Deckenbalken 180mm



Teilansicht 1:50

**Auskragung**

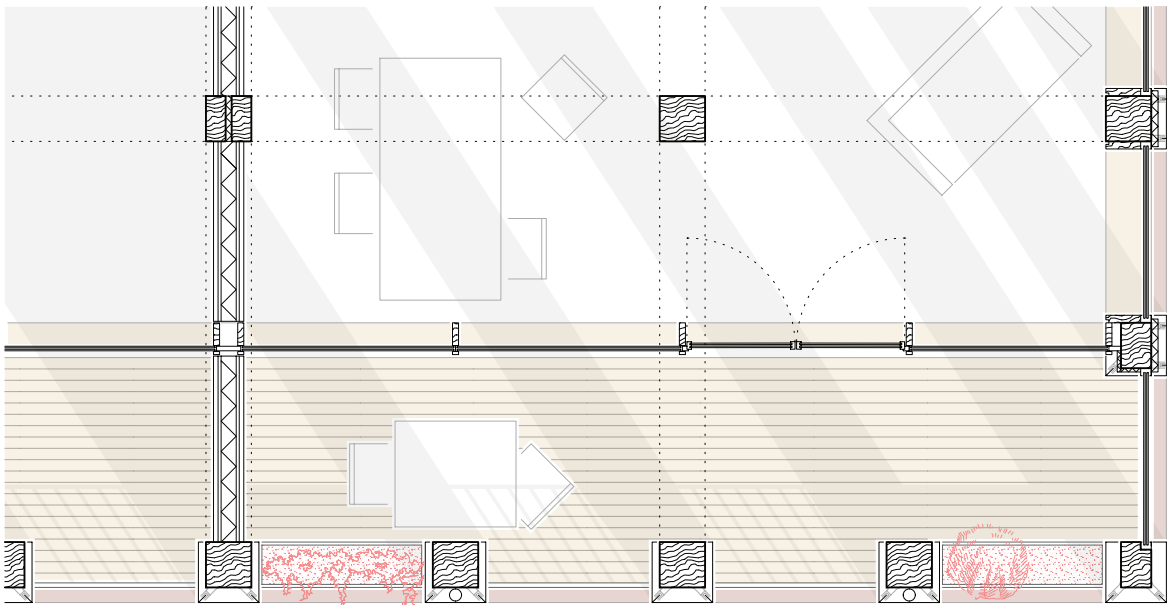
Estrich geschliffen	70mm
Fußbodenheizung	
PE-Folie als Trennlage	
Trittschalldämmung	25mm
Stahlbeton	220mm
Unterzug	300mm
Wärmedämmung	120mm
Fertigbetonteil ruckverankert	140mm

**Sockel Wandaufbau**

Ziegel, rot	95mm
Mortelfuge	10mm
Luftschicht	40mm
Abdichtung	
Wärmedämmung	120mm
Stahlbeton mit Sichtqualität	200mm

**Shared Space Bodenaufbau**

Betonplatte	70mm
Bettung	40mm
Tragschicht	100mm
Frostschutzkies	100mm



**Sockel EG Bodenaufbau**

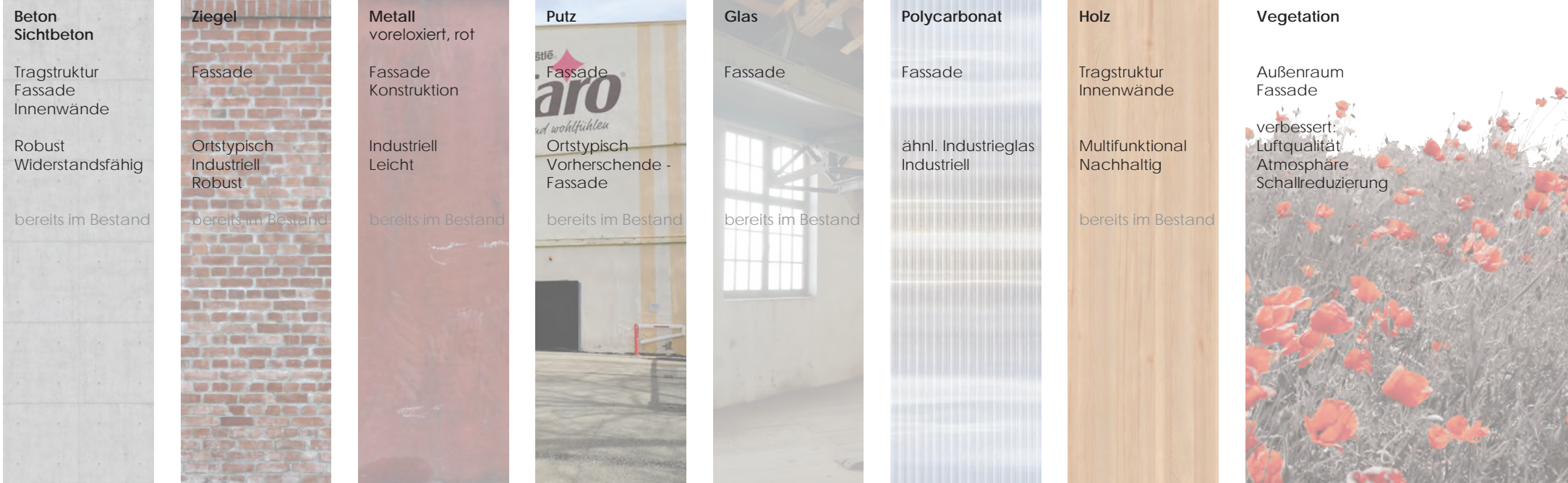
Estrich geschliffen	95mm
Fußbodenheizung	
PE-Folie als Trennlage	
Trittschalldämmung	25mm
Wärmedämmung	100mm
Stahlbeton	220mm
Abhängung	
Installationsebene	300mm
Akustikpaneele	70mm

**Sockel UG Bodenaufbau**

Estrich geschliffen	95mm
Fußbodenheizung	
PE-Folie als Trennlage	
Trittschalldämmung	25mm
Wärmedämmung	100mm
Stahlbeton	220mm
Wärmedämmung	120mm
Sauberkeitsschicht	50mm
Kapillarbrechende S.	250mm

Teilgrundriss 1:50

Fassadenschnitt 1:50



Materialcollage