



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung
FB Liegenschaften und Wohnen
Projektgruppe Keplerdreieck
Referat Stadtentwicklung, Klima und Internationales

VORL.NR. 158/22

Sachbearbeitung:

Datum:

02.06.2022

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

Sitzungsart

Bauausschuss

02.06.2022

ÖFFENTLICH

Betreff:

Kepler-Areal - Bereitstellung von Flächen für den Firmensitz der Pflugfelder Unternehmensgruppe, Durchführung eines Plangutachtens zur Vorbereitung eines architektonischen Realisierungswettbewerbs

Bezug SEK:

Masterplan 3 - Wirtschaft und Arbeit SZ02/OZ02

Bezug:

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

Die Stadt plant die städtebauliche Aktivierung des brachliegenden Kepler-Areals. In diesem Zuge soll die städtische Fläche der Pflugfelder Unternehmensgruppe zur Sicherung Ihres Unternehmenssitzes am Standort Ludwigsburg angeboten werden. Es soll vorab ein Plangutachten durchgeführt werden, welches die städtebaulichen Rahmenbedingungen für einen anschließenden architektonischen Realisierungswettbewerb klären soll. Für das Plangutachten werden vier Planungsbüros aus den Fachrichtungen Städtebau und Architektur beauftragt. Die finanziellen Mittel werden entsprechend der u.g. Auflistung zur Verfügung gestellt.

Sachverhalt/Begründung:

Städtebauliche Rahmenbedingungen und Ziele

Das Kepler-Areal (Grundstück Flst.Nr. 570/5) wurde von der Stadt im Jahre 2013 erworben. Die zurzeit ungenutzte Brache bietet große Chancen für die Stadtentwicklung und soll zu einem neuen Verbindungselement zwischen der Innenstadt und der Weststadt entwickelt werden. Aufgrund seiner exponierten Lage an der Bahnlinie wirkt das Areal in hohem Maße stadtbildprägend und definiert die Stadteingangssituation. Darüber hinaus wurde das Areal im Rahmen der Hochhausstudie als geeigneter Hochhausstandort ausgewiesen. Einer attraktiven Architektur kommt daher besondere

Kepler-Areal - Bereitstellung von Flächen für den Firmensitz der Pflugfelder Unternehmensgruppe, Durchführung eines Plangutachtens zur Vorbereitung eines architektonischen Realisierungswettbewerbs

Bedeutung zu.

Das Kepler-Areal soll als eine der letzten größeren Potentialflächen im Umfeld des Bahnhofs reaktiviert werden. Ziel ist die Schaffung eines lebendigen, zukunftsfähigen, ökologisch wertigen Quartiers mit dem Schwerpunkt Büros und Dienstleistungsflächen unter anderem für Innovationsbranchen. Darüber hinaus können im Quartier untergeordnete Wohnnutzungen, soziale Nutzungen, kulturelle und gastronomische Nutzungen und Angebote der nachhaltigen Mobilität verortet werden. Grundsätzlich ist ein gemischtes, lebendiges Quartier gewünscht, welches auch abends und nachts frequentiert sein soll.

Grundstück Flst.Nr. 570/5 – Sicherung der Fläche als Unternehmenssitz der Pflugfelder Unternehmensgruppe

Gegenüber der Verwaltungsleitung hat die Pflugfelder Unternehmensgruppe ihr großes Interesse bekundet. Es werden die Flächen des Kepler-Areals angefragt, um die unterschiedlichen Betriebsstellen dort in einer Firmenzentrale in Ludwigsburg zu bündeln.

Die alteingesessene Ludwigsburger Firma hat Strahlkraft weit über die Stadtgrenzen hinaus. Insoweit ist es der Verwaltung ein großes Bedürfnis, der Firma Flächen für eine neue Firmenzentrale anzubieten. Eine mögliche Direktvergabe eines passenden Teils des Kepler-Areals an die Pflugfelder Unternehmensgruppe wird aus politischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten von der Verwaltung befürwortet. Mit dem Bau ihrer Firmenzentrale weist das Unternehmen gegenüber anderen Interessenten ein Alleinstellungsmerkmal auf. Das Kepler-Areal soll daher gemeinsam mit diesem privaten Investor entwickelt werden.

Der Grundstückskaufpreis ist aus haushaltsrechtlichen und vergaberechtlichen Gründen nach Vorliegen des städtebaulichen Konzeptes und der Festlegung des Baugrundstücks durch ein Gutachten eines von der Stadt eingeschalteten öffentlich bestellten Sachverständigen zu ermitteln.

Plangutacherverfahren zur Vorbereitung eines architektonischen Realisierungswettbewerbs und Kosten

Aufgrund der besonderen Bedeutung für die Stadtentwicklung und der exponierten Lage am Bahnhof ist das öffentliche und politische Interesse am Kepler-Areal sehr groß. Um für diese komplexe Aufgabe eine angemessene und attraktive Lösung zu finden, ist die Untersuchung einer Bandbreite unterschiedlicher städtebaulicher Konzepte unabdingbar. Zur Klärung der städtebaulichen Rahmenbedingungen im Vorgriff eines architektonischen Realisierungswettbewerbs soll zusammen mit der Pflugfelder Unternehmensgruppe zunächst ein Plangutachten erstellt werden. Das Plangutachten dient der Klärung städtebaulicher Grundlagen, wie der Findung einer angemessenen Körnung bzw. Dichte am Hochhauseignungsstandort, der Auseinandersetzung mit dem Nutzungsspektrum und der Lärmsituation. Die Ergebnisse sollen in die Auslobung des anschließenden städtebaulich-architektonischen Realisierungswettbewerbs fließen und der herausfordernden Aufgabe einen Rahmen geben.

Das Kepler-Areal befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „ZIEL“ (Bundesländer-Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung). Die Gesamtkosten des Plangutachtens belaufen sich nach aktueller Kostenschätzung auf ca. 120.000 € brutto. Als „vorbereitende Maßnahme für eine städtebauliche Entwicklung“ ist das Verfahren zu 100% förderfähig. Entsprechend können 60%

der förderfähigen Kosten (ca. 72.000 € brutto) durch Bund-Länder-Mittel in Aussicht gestellt werden. Der verbleibende 40% Komplementäranteil (ca. 48.000 € brutto) soll durch die Pflugfelder Unternehmensgruppe als Hauptprofiteurin des Verfahrens getragen werden. Demnach würden 60% der Gesamtkosten durch Bund-Länder-Mittel und 40% der Gesamtkosten durch private Mittel zur Stärkung des kommunalen Eigenanteils erbracht werden. Die Stadt muss in finanzielle Vorleistung gehen.

Unterschriften:

gez.
Martin Kurt

gez.
Holger Heß

gez.
Thomas Hugger

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:	
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt				
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung <input type="checkbox"/> Ja				
<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch				
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?				
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Bei dem Kepler-Areal handelt es sich um ein versiegeltes Innenentwicklungspotenzial mit verhältnismäßig geringer Größe. Die bestehenden Grünstrukturen sollen größtenteils erhalten werden. Innovative Konzepte zur Mobilität, Energie, Klimaschutz und Klimaanpassung sowie Freiraum in Verbindung mit einer nachhaltigen Architektur werden im Rahmen des anstehenden architektonischen Realisierungswettbewerbs gefordert.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				



Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, FB20, FB60, FB 61, FB 67



LUDWIGSBURG

NOTIZEN