



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 094/23

**Federführung:**

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

**Sachbearbeitung:**

**Datum:**

23.03.2023

**Beratungsfolge**

**Sitzungsdatu  
m**

**Sitzungsart**

Bauausschuss

20.04.2023

ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Kepler-Areal - Durchführung eines Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil  
zusammen mit der Pflugfelder Unternehmensgruppe

**Bezug SEK:**

Masterplan 3 - Wirtschaft und Arbeit SZ02/OZ02

**Bezug:**

- Vorl. Nr. 457/22: Kepler-Areal – Ergebnisse des Plangutachterverfahrens
- Vorl. Nr. 158/22: Kepler-Areal - Bereitstellung von Flächen für den Firmensitz der Pflugfelder Unternehmensgruppe, Durchführung eines Plangutachtens zur Vorbereitung eines architektonischen Realisierungswettbewerbs

**Anlagen:**

Anlage 1 vom 23.03.2023 Abgrenzung Realisierungswettbewerb mit Ideenteil

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zusammen mit der Pflugfelder Unternehmensgruppe einen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil entsprechend der Abgrenzung in Anlage 1 mit 20 teilnehmenden Bürogemeinschaften durchzuführen.
- II. Die finanziellen Mittel für die Wettbewerbs- und Regiekosten des Ideenteils in Höhe von 80.000 € werden zur Verfügung gestellt. Die Kosten sind förderfähig über Mittel der Städtebauförderung.
- III. Die Stadtverwaltung wird zudem beauftragt, eine entsprechende Kostenvereinbarung mit der Pflugfelder Unternehmensgruppe abzuschließen. Im Falle einer städtisch verschuldeten ausbleibenden Grundstücksvergabe an die Pflugfelder Unternehmensgruppe muss die Stadt die Gesamtkosten des Wettbewerbs in Höhe von ca. 350.000 € tragen.

## **Sachverhalt/Begründung:**

### Für den eiligen Leser:

Die Stadt plant zusammen mit der Pflugfelder Unternehmensgruppe die städtebauliche Aktivierung des brachliegenden Kepler-Areals. Auf den Ergebnissen des vorangegangenen Plangutachtens aufbauend soll ein Realisierungswettbewerb mit Ideenteil gemeinsam mit der Pflugfelder Unternehmensgruppe durchgeführt werden. Aufgeteilt wird das Wettbewerbsgebiet in einen Realisierungsteil (Pflugfelder) und einen Ideenteil (Stadt). Die Stadtverwaltung benötigt den Auftrag, eine gemeinsame Auslobung mit der Pflugfelder Unternehmensgruppe zu erstellen. Die finanziellen Mittel für die anteilig anfallenden Wettbewerbs- und Regiekosten des Ideenteils müssen zur Verfügung gestellt werden.

### Hintergründe/ städtebauliche Rahmenbedingungen und Ziele

Gegenüber der Verwaltungsleitung hat die Pflugfelder Unternehmensgruppe ihr großes Interesse an den Flächen des Kepler-Areals bekundet. In der Beschlussvorlage 158/22 hat sich der Bauausschuss der Stadt Ludwigsburg für einen Verkauf von Flächen an die Pflugfelder Unternehmensgruppe zur Sicherung ihres Unternehmenssitzes am Standort Ludwigsburg ausgesprochen. 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 architektonischer Konzepte im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil nach RPW 2013 unabdingbar.

Rahmenbedingungen des Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil:

- Nichtoffener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren.
- Realisierungsteil mit Auftragsversprechen durch Pflugfelder Unternehmensgruppe bis Leistungsphase 4 mit Regeldetails und künstlerischer Oberleitung.
- 20 teilnehmende Bürogemeinschaften (Hochbauarchitekten in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten).

Die Ergebnisse des vorangegangenen Plangutachtens (vgl. Vorl. Nr. 457/22) bilden die Grundlage der Aufgabenstellung. Die Stadtverwaltung schlägt die Aufteilung in einen Realisierungs- und Ideenteil entsprechend Anlage 1 vor.

Für den Realisierungsteil wird ein städtebaulich-architektonischer Bebauungsvorschlag mit zugehörigem Freiraum- und Erschließungskonzept erwartet (vgl. Anlage 1 rote Fläche). Für den Ideenteil (gelbe Fläche) werden Ideen und Konzepte zur Aufwertung der teils historisch bedeutsamen Grün- und Freiflächen mit dem Fokus auf das Thema Freiraum erwartet.

### Kosten

Eine erste Grobkostenschätzung von Wick+Partner liegt vor. Die Gesamtkosten des Verfahrens

(Wettbewerbs- + Regiekosten) belaufen sich demnach auf ca. 350.000 € brutto. Das Verhältnis der Kosten des Ideenteils (Stadt) zum Realisierungsteil (Pflugfelder) an den gesamten Wettbewerbskosten beträgt 17/83. Entsprechend fallen für die Stadt Kosten in Höhe von ca. 60.000 € brutto an. Die Stadtverwaltung empfiehlt eine Freigabe einer Verfügungssumme über 80.000 €.

Als „vorbereitende Maßnahme für eine städtebauliche Entwicklung“ ist der Ideenteil zu 100% förderfähig. Entsprechend können 60% der förderfähigen Kosten (ca. 60.000 € brutto) durch Bundes-Länder-Mittel in Aussicht gestellt werden. Der verbleibende 40% Komplementäranteil beträgt nach dieser Rechnung ca. 24.000 €.

Sollten entgegen dem beiderseitig angestrebten Ziel die Ergebnisse des Wettbewerbs (Realisierungsteil) aufgrund eines durch die Stadt verschuldeten Umstands nicht umgesetzt werden können, übernimmt die Stadt die gesamten Wettbewerbs- und Regiekosten. Dies wäre z.B. der Fall, wenn kein Beschluss zum Verkauf des Grundstücks trotz Konsens beim Wettbewerbsergebnis zustande kommt.

Ein Verschulden der Stadt liegt insbesondere nicht vor, wenn sich die Pflugfelder Unternehmensgruppe gegen einen Grunderwerb entscheidet oder die gemeinsam abgestimmte Planung nicht umsetzt. Ein Verschulden der Stadt liegt auch dann nicht vor, wenn der Firma Pflugfelder aufgrund der für das Bebauungsplanverfahren einzuholenden fachgutachterlichen Stellungnahmen wirtschaftliche oder zeitliche Mehraufwände entstehen.

Entsprechend dieser Rahmenbedingungen wird die Stadtverwaltung beauftragt, eine für beide Seiten verbindliche Kostenvereinbarung mit der Pflugfelder Unternehmensgruppe abzuschließen.

Weiteres Vorgehen

Im Falle der Beschlussfassung erfolgt die Erstellung der gemeinsamen Auslobung mit der Pflugfelder Unternehmensgruppe. Das Wettbewerbsverfahren soll noch in diesem Jahr, spätestens im Januar 2024 mit dem Preisgericht abgeschlossen werden. Im Anschluss ist die Schaffung neuen Planrechts erforderlich.

**Unterschriften:**

**gez.**  
**Martin Kurt**

**gez.**  
**Holger Heß**

Finanzielle Auswirkungen?			
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:	80.000 EUR
Ebene: Haushaltsplan			
Teilhaushalt 61		Produktgruppe 5110-061 Stadtplanung	
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		Honorare und Vergütungen	
FinHH: Ein-/Auszahlungsart			
Investitionsmaßnahmen			

Deckung <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch				
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
61105100	42710030			

<b>Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr. 158/22				
<input type="checkbox"/> --	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> <b>0</b>	<input type="checkbox"/> +	<input type="checkbox"/> ++
<b>Stark negative Klimawirkung</b>	<b>Negative Klimawirkung</b>	<b>Keine oder geringe Klimawirkung</b>	<b>Positive Klimawirkung</b>	<b>Stark positive Klimawirkung</b>
<b>Begründung:</b>				
<b>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):</b>				

Verteiler:



LUDWIGSBURG

## NOTIZEN