



LUDWIGSBURG

# **TOP 3 Kepler-Areal**

Durchführung eines Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil  
zusammen mit der Pflugfelder Unternehmensgruppe

Bauausschuss

20.04.2023

# Aufgabenstellung des Realisierungswettbewerbs

## Wettbewerbsgrundstück



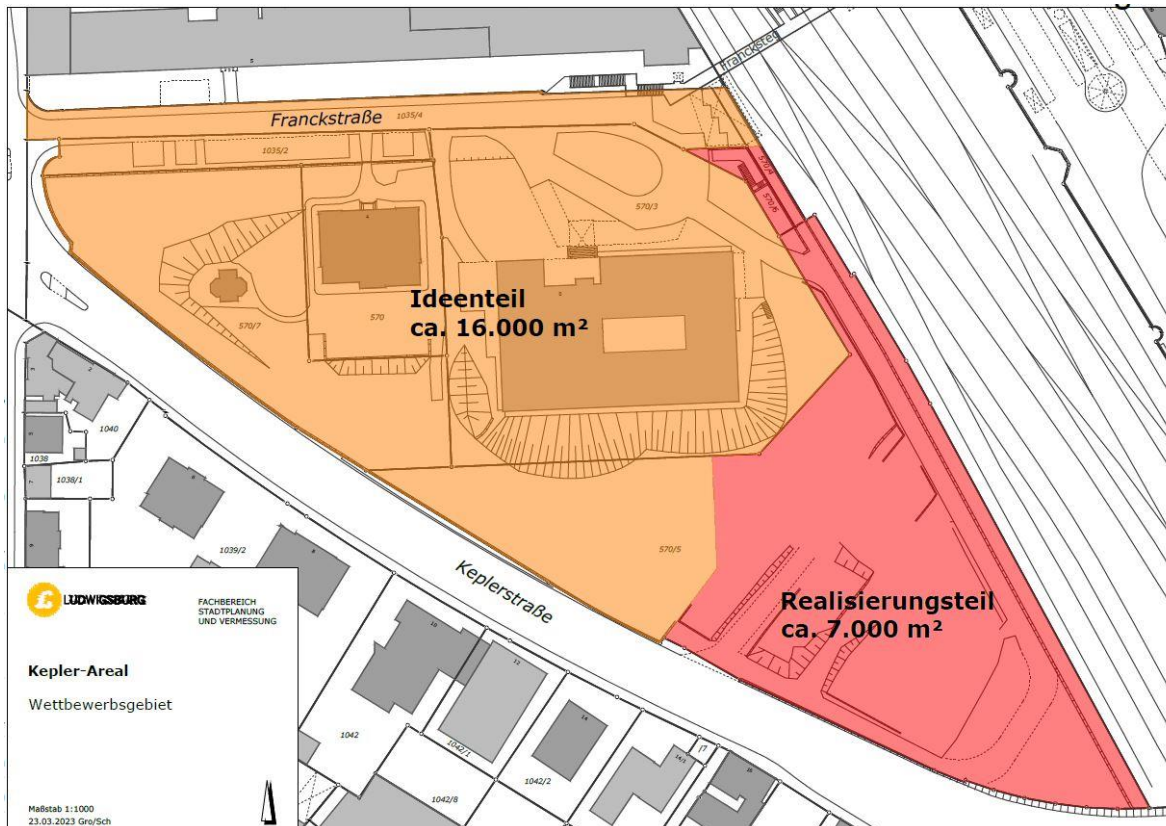
- Ca. 1ha
- Erwartung: **Hochwertiger architektonischer Bebauungsvorschlag mit Freiraum- und Erschließungskonzept**
- Reaktivierung Brachfläche
- Lebendiges, zukunftsfähiges Quartier
- Firmensitz der Pflugfelder Unternehmensgruppe
- Nutzungsmix mit **Schwerpunkt Büros und Dienstleistungen**
- Charakter gewerblich geprägt, gleichwohl gewerbliches Wohnen (in einem deutlich reduzierten Maße) und Arbeiten möglich
- Gestaltung eines baulichen Hochpunkts in exponierter Lage

## Wesentliche Erkenntnisse für den Realisierungswettbewerb



- „Nur“ ein Hochpunkt/ Hochhaus im Nordosten (Höhe ca. 60-62 m; Vergleich: W&W-Turm ca. 72 m)
- Adressbildung nach Norden Richtung Bahnhof
- 4-5 geschossige Sockel-/ Randbebauung
- Wohnen nicht, oder nur äußerst eingeschränkt umsetzbar, maximal gewerblich
- Öffentliche Durchwegung durch das Innere des Quartiers
- Max. 20.000 m<sup>2</sup> BGF (ohne Tiefgarage/Keller)
- Einbindung des westlichen Parks
- Oberstes Geschoss des Hochhauses mit Aufenthaltsqualität für Öffentlichkeit und Weitblick („Aussichtspunkt Solitudeallee“)

# Rahmenbedingungen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil



- Nichtoffener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren zusammen mit Pflugfelder Unternehmensgruppe.
- Realisierungsteil mit Auftragsversprechen durch Pflugfelder Unternehmensgruppe bis Leistungsphase 4 mit Regeldetails und künstlerischer Oberleitung.
- 20 teilnehmende Bürogemeinschaften (Hochbauarchitekten in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten).
- Realisierungsteil Pflugfelder (eigentliches Baugrundstück + Erschließung).
- Ideenteil Stadt (Garten Villa Franck, Franckstraße, Grün- und Freiflächenbestand).
- Grundlage Ergebnisse und Erkenntnisse des vorangegangenen Plangutachtens.



## Grobkostenschätzung Wettbewerbskosten und Regiekosten

Wettbewerbskosten + Regiekosten: ca. 350.000 € brutto

Anteil Ideenteil (Stadt) an Wettbewerbskosten: 17%

Kostenteilung 17 % Stadt: ca. 60.000 € brutto

**Restbetrag bei Fördersatz 60%** **24.000 € brutto**

**Verfügungssumme mit Puffer:** **80.000 € brutto**



## Nächste Schritte

- Erarbeitung einer gemeinsamen Auslobung
- Erstellung einer Kostentragungsvereinbarung
- Bearbeitungsphase Wettbewerb über den Sommer
- Preisgericht Januar 2024
- Im Anschluss muss neues Planrecht geschaffen werden