

THE GATEWAY TO NORDSTAD *DAS TOR ZUR NORDSTAD*



LADUNO



NORDSTAD



GRAND DUCHY OF LUXEMBOURG: THE HEART OF EUROPE

Population: 556.074
Area: 2.590 sq. km
Capital: Luxembourg
Language: Luxembourgish
Official languages:
 Luxembourgish, French, German
Government: Parliamentary democracy
 with a constitutional monarchy
Head of Government: Prime Minister

GROSSHERZOGTUM LUXEMBURG: DAS HERZ EUROPAS

Bevölkerung: 556.074
Fläche: 2.590 km²
Hauptstadt: Luxemburg
Landessprache: Luxemburgisch
Verwaltungssprache:
 Luxemburgisch, Französisch, Deutsch
Politik: Parlamentarische Demokratie
 in Form einer konstitutionellen Monarchie
Regierungschef: Premierminister



LADUNO: THE GATEWAY TO NORDSTAD

The **Laduno** project is in Erpeldange in **the north of the Grand Duchy of Luxembourg**, located in the heart of the Nordstad, and stands as an advertisement for the dynamic development of the entire extended urban area. With multiple use features on **a surface of 55.500 sqm gross floor area** (including offices, hotels, apartments, trade, gastronomy and leisure), as well as its land use densities, it has the potential to be a high grade real estate project. Its exceptional location on the main axis connects Luxembourg's capital with the Ösling region, comprising an important feature for the northern part of the country.

LADUNO: DAS TOR ZUR NORDSTAD

Das **Laduno**-Areal befindet sich in Erpeldange **im Norden des Großherzogtums Luxemburg** und steht mit seiner Lage im Herzen der Nordstad stellvertretend als das Aushängeschild für die dynamische Entwicklung des gesamten Ballungsgebietes. Durch seine Nutzungsvielfalt auf **einer Fläche von 55.500 m² Bruttogeschossfläche** (Büros, Hotels, Wohnungen, Handel, Gastronomie und Freizeit) sowie seine Flächennutzungsdichte stellt es ein potentiell hochwertiges Immobilienprojekt dar. Seine außergewöhnliche Lage an der Hauptachse, die die Hauptstadt Luxemburg mit dem Ösling verbindet, bildet einen wichtigen Anziehungspunkt für den Norden des Landes.

NORDSTAD AT A GLANCE

Nordstad comprises some 92 square kilometres featuring luxuriant landscapes, offering high quality living space to its 24.000 residents.

INDUSTRY, TRADE AND URBAN DEVELOPMENT

- Nordstad: the central business location in northern Luxembourg
- Nordstad is made up of six municipalities and is the third largest business location nationally following the city of Luxembourg and Esch-sur-Alzette
- A dense network of commercial areas
- A dense network of local retail shops
- Possibility to implant further manufacturing companies in the future regional industrial zone in the Fridhaff area
- A central contact point (The "Nordstad Development" office) to assist investors and companies in the establishment or development of their businesses
- The development of a "central axis" as a line of communications between Ettelbrück and Diekirch in order to achieve bundled economic development
- Sustainable and ecological tourism
- Point of departure for tourism activities

LIVING AND WORKING

- Extensive school facilities. From infant care and early childhood education up to secondary school (standard and trade school orientations).
- High quality health care enabled through the more than 2,000 jobs in the health sector - with hospitals and nursing homes.
- Good development in associative and cultural life.

MOBILITY

- Excellent transport and traffic links nationally and internationally on the Nordstrooss motorway.
- Development of the main train station of Ettelbrück as a hub for rail traffic and the integration of public transportation in the north of Luxembourg.

NORDSTAD - AUF EINEN BLICK

Auf einer Fläche von 92 km² im Herzen einer üppigen Natur, bietet die Nordstad ihren 24.000 Einwohnern einen qualitativen Lebensraum.

WIRTSCHAFT, HANDEL UND STADTENTWICKLUNG

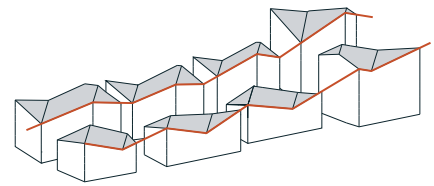
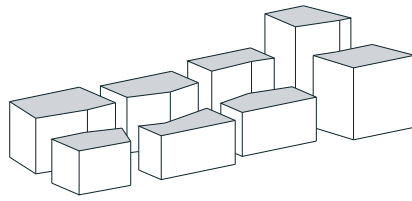
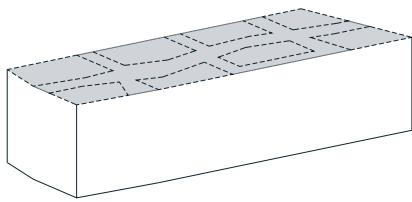
- Die Nordstad: der zentrale Wirtschaftsstandort im Norden Luxemburgs.
- Bestehend aus 6 Gemeinden, bildet die Nordstad den drittgrößten Wirtschaftsstandort neben Luxemburg-Stadt und Esch-sur-Alzette.
- Ein dichtes Netz an Gewerbezone.
- Ein dichtes Netz an lokalen Einzelhandelsbetrieben.
- Auslagerungsmöglichkeit besteht für weitere Produktionsbetriebe in der zukünftigen regionalen Industriezone Fridhaff
- Eine zentrale Anlaufstelle (Büro „Entwicklung Nordstad“) besteht um Investoren und Unternehmen bei ihrer Niederlassung oder Entwicklung zu unterstützen.
- Entwicklung einer zentralen Achse als Verbindungslinie zwischen den Zentren Ettelbrück und Diekirch im Hinblick auf eine gebündelte wirtschaftliche Entwicklung.
- Nachhaltiger und ökologischer Tourismus
- Ausgangspunkt für touristische Aktivitäten

LEBEN UND ARBEITEN

- Ausgedehnte Schulinfrastruktur; von der Früherziehung und Kleinkindbetreuung bis zu Gymnasien (Lycées Classiques & Techniques).
- Qualitativ hochwertige medizinische Versorgung dank der mehr als 2.000 Arbeitsplätze im Gesundheitswesen - mit Krankenhaus und Pflegeheimen.
- Gut entwickeltes Vereins- und Kulturleben.

MOBILITÄT

- Ausgezeichnete Verkehrsverbindungen an nationale und internationale Verkehrsnetze über die Nordstrooss.
- Entwicklung des Hauptbahnhofs von Ettelbrück als Drehscheibe für den Bahnverkehr und die Einbindung der öffentlichen Verkehrsmittel im Norden von Luxemburg.

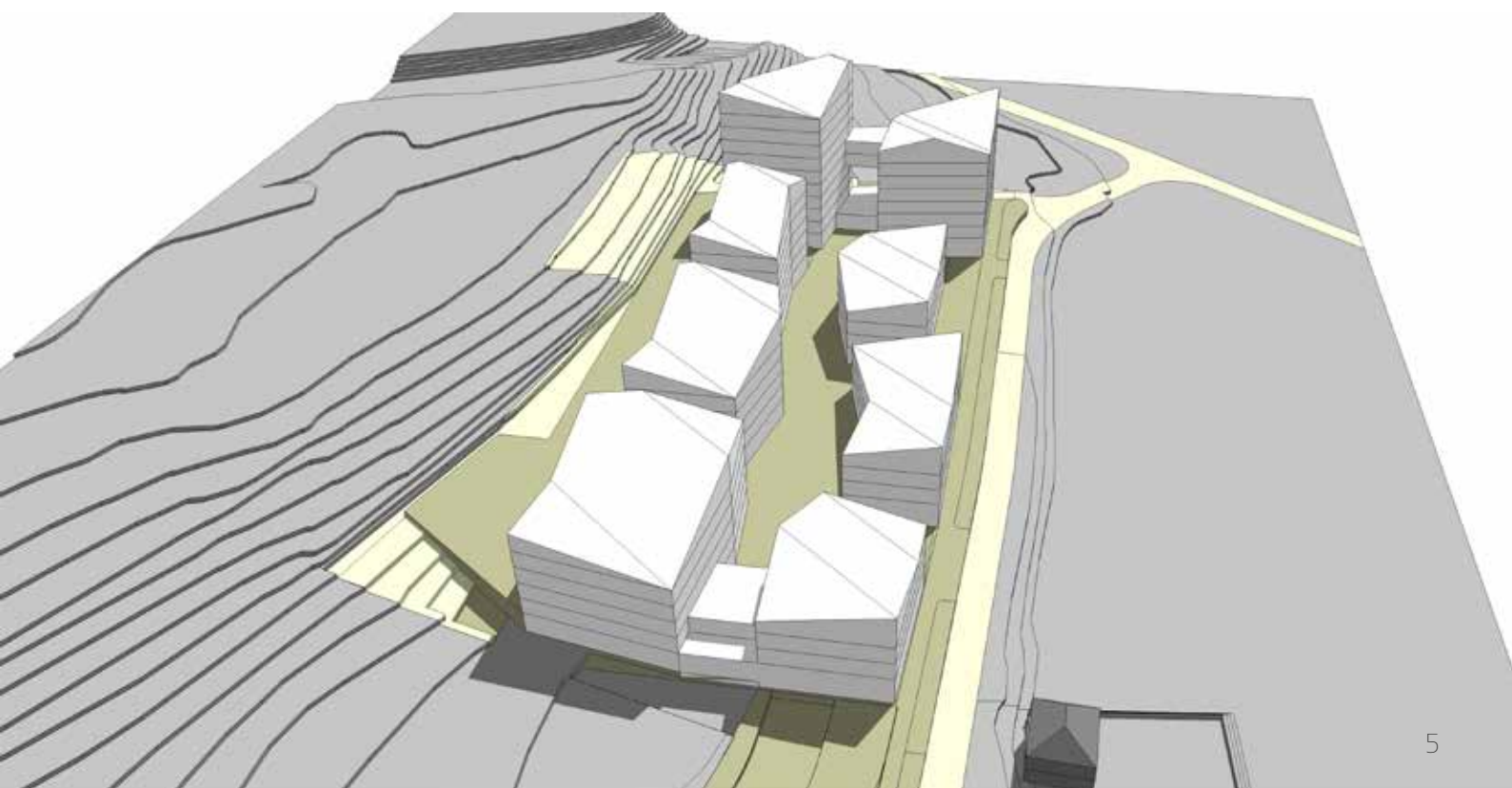


THE ARCHITECTURAL CONCEPT - AN IMPACT ON URBAN PLANNING FOR THE NORDSTAD AREA

The architectural concept features eight structures in a relaxed setting with varying heights and numbers of stories. The structures are arranged near each other in two rows running parallel to the Rue Laduno, forming an attractive and protected layout court effect. The entire complex is characterised by the master development plan fixing predefined rooflines for individual structures, which will all have extensive green rooftop areas. The height of all eight structures increases gradually from several three-storey buildings to the two high seven- and ten-storey office buildings.

DAS ARCHITEKTONISCHE KONZEPT - EIN STÄDTEBAULICHES AUSRUFZEICHEN FÜR DIE NORDSTAD

Das architektonische Konzept sieht insgesamt 8 Gebäudekomplexe in aufgelockerter Gebäudestellung mit unterschiedlicher Höhe und Geschossigkeit vor. Die Gebäudekomplexe ordnen sich dabei in zwei parallel zur Rue Laduno verlaufenden Reihen um einen attraktiven und geschützt liegenden Innenhof herum an. Prägend für den Gesamtkomplex ist die bewegte und im Bebauungsplan fest vorgegebene Dachform der einzelnen Gebäude, welche allesamt als extensive Gründächer ausgeführt werden. Die Höhenentwicklung der insgesamt 8 Gebäude verläuft stetig ansteigend von mehreren 3-geschossigen Gebäuden bis zu den beiden hohen Bürogebäuden mit ihren maximal 7 bzw. 10 Stockwerken.





THE GATEWAY TO NORDSTAD ***DAS TOR ZUR NORDSTAD***



THE USE CONCEPT

HIGH LIVING QUALITY FOR RESIDENTS AND VISITORS THROUGH A NEW RANGE OF USE FUNCTIONS

DAS NUTZUNGSKONZEPT

HOHE LEBENSQUALITÄT FÜR ANWOHNER UND BESUCHER DURCH NEUE FUNKTIONSANGEBOTE







28.300 m²

FOR OFFICES AND SERVICE COMPANIES

The position of Laduno in the Luxembourg - Diekirch - Ettelbrück (Nordstrooss) axis provides ideal access conditions for employees and visitors. The development of the new Fridhaff industrial area makes synergies possible between production and administrative requirements. The decentralisation programme aspired to by Luxembourg's government foresees both the future development of administrative centres in the Nordstad and an offering of new economic perspectives.

- A privileged location
- Accessibility (20 minutes from Luxembourg city and its airport)
- Close to commercial areas and the new Fridhaff industrial zone
- Public transportation and proximity to the Ettelbrück train station
- Car parks
- Shops and restaurants in the area
- High energy standard development
- High quality working environment

FÜR BÜROS UND DIENSTLEISTUNGSUNTERNEHMEN

Die Lage von Laduno auf der Achse Luxemburg - Diekirch - Ettelbrück (Nordstrooss) bietet optimale Zugangsbedingungen für Arbeitnehmer und für Besucher. Die Entwicklung des neuen Industriegebietes Fridhaff wird eine Synergie zwischen den Bedürfnissen der Produktion und Verwaltung ermöglichen. Das Programm der Dezentralisierung, das von der luxemburgischen Regierung angestrebt ist, sieht für die Zukunft die Entwicklung eines Verwaltungszentrums in der Nordstad vor und wird ebenso neue wirtschaftliche Perspektiven bieten.

- Privilegierter Standort
- Erreichbarkeit (20 Min. von Luxemburg Stadt und seines Flughafens)
- Nähe an Gewerbebezonen und der neuen zukünftigen regionalen Industriezone Fridhaff
- Öffentliche Verkehrsmittel und Nähe des Bahnhofs von Ettelbrück
- Parkplätze
- Geschäfte und Restaurants in der Nachbarschaft
- Bebauung mit hohem Energie-Standard
- Hochwertige Arbeitsumgebung



9.500 m²

FOR THE HOTEL TRADE

The region's economic development coupled with the presence of numerous companies forms an ideal foundation for the development of the hotel industry. Its central location in the heart of Luxembourg establishes the Nordstad area as an ideal starting point for tourists to explore the prettiest spots in the country.

- Proximity to commercial areas and the new Fridhaff industrial zone
- At the gateway of the Ösling tourist district
- Situated amongst three national parks
- School of hotel management in Diekirch

FÜR HOTELGEWERBE

Die wirtschaftliche Entwicklung der Region sowie die Präsenz von vielen Unternehmen bieten ideale Voraussetzungen für die Entwicklung des Hotelgewerbes. Durch ihre zentrale Lage im Herzen Luxemburgs bildet die Nordstad auch für Touristen den idealen Ausgangspunkt, um die schönsten Ecken Luxemburgs zu erkunden.

- Nahe an der neuen Industriezone Fridhaff und zahlreichen anderen Unternehmen
- Vor den Toren des touristischen Gebietes Ösling
- Gelegen zwischen 3 Nationalparks
- Hotelfachschule in Diekirch

5.700 m²

OF TRANQUILLITY TO ENJOY

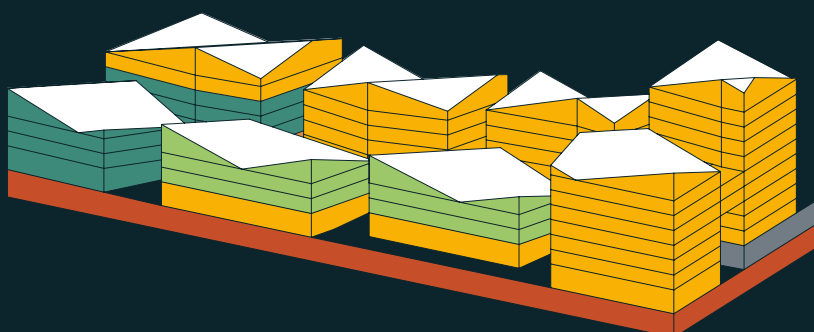
Peace and quiet are the key terms to describe these new quarters, which are particularly well-suited to pedestrian traffic. The high quality facilities and environmental considerations make Laduno a neighbourhood that is a good place to live.

- Apartments constructed with high energy standards
- Public transportation and accessibility
- Educational facilities in the immediate vicinity (from pre-school through secondary school)
- Accessibility and proximity to shops
- Car parks

UM RUHIG ZU LEBEN

Beschaulichkeit und Ruhe sind die Kernbegriffe dieses neuen Viertels, welches ganz auf die Fußgänger abgestimmt sein wird. Dank qualitativ hochwertiger Einrichtungen und ökologischer Überlegungen wird Laduno ein Viertel sein, in dem es sich gut leben lässt.

- Wohnungen mit hohem Energiestandard
- Öffentliche Verkehrsmittel und Zugänglichkeit
- Infrastrukturen des Bildungswesens in unmittelbarer Nachbarschaft (von der Vorschule bis zum Gymnasium)
- Erreichbarkeit und Nähe der Geschäfte / Einkaufsmöglichkeiten
- Parkplätze



- Offices / Büros
- Hotel / Hotel
- Apartments / Wohnungen
- Shops & Restaurants / Shops & Gastronomie
- Leisure / Freizeit
- Parking / Parken



7.600 m²

OF RETAIL AND RESTAURANT SPACE

Intelligent integration into the existing economic structure stakes a claim for Laduno as the most complete commercial offering in the Nordstad and an essential location for living and working.

- Proximity to the major transportation routes
- Public transportation and accessibility
- Car parks
- Proximity to offices and residences
- Vehicle-free Zone
- Main catchment area of the North

FÜR HANDEL UND GASTRONOMIE

Durch eine intelligente Integration in die bestehende Wirtschaftsstruktur wird Laduno das kommerzielle Angebot der Nordstad ergänzen und sich als unumgänglicher Arbeits- und Lebensraum behaupten.

- Nahe an den Hauptverkehrsachsen
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Parkplätze
- Kurze Wege zwischen Wohnort und Arbeitsstelle
- Verkehrsfreie Zone
- Haupteinzugsgebiet des Nordens

4.400 m²

OF LEISURE AND RECREATIONAL FACILITIES

Laduno provides for a possible increase in the demand for leisure and recreational facilities, such as play areas for children, a bowling alley or a Wellness centre.

- Proximity to the major transportation routes
- Public transportation and accessibility
- Car parks
- Proximity to offices and residences

FÜR FREIZEIT UND ERHOLUNG

Laduno bietet die Möglichkeit einer steigenden Nachfrage in Sachen Freizeit- und Erholungseinrichtungen nachzukommen, wie zum Beispiel Spielaktivitäten für Kinder, Bowlingbahn oder ein Wellness-Center.

- Nahe an den Hauptverkehrsachsen
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Parkplätze
- Kurze Wege zwischen Wohnort und Arbeitsstelle





KEY PROJECT DATA

- Gross area of master plan: About 27.000 sqm
- 8 buildings with integrated two-level underground parking
- Total floor area: About 55.500 sqm
- Breakdown by use function
- Offices / Services: About 28.300 sqm (50,6%)
- Hotel: About 9.500 sqm (17,25%)
- Residential: About 5.700 sqm (10,35%)
- Retail / Restaurant: About 7.600 sqm (13,8%)
- Leisure: About 4.400 sqm (8 %)
- Number of dwellings: Min. 25 – Max. 50
- Min. 700 - Max. 800 parking spaces (depending on future use determinations)

ECKDATEN DES PROJEKTS

- Bruttofläche Bebauungsplan: ca. 27.000 m²
- 8 Gebäudekörper mit durchgängiger 2 - geschossiger Tiefgarage;
- Brutto – Geschossfläche Total: ca. 55.500 m²
- Aufteilung nach Funktionen
- Büro / Dienstleistungen: ca. 28.300 m² (50,6%)
- Hotel: ca. 9.500 m² (17,25%)
- Wohnen: ca. 5.700 m² (10,35%)
- Handel / Gastronomie: ca. 7.600 m² (13,8%)
- Freizeit: ca. 4.400 m² (8%)
- Anzahl Wohnungen: min. 25 – max. 50
- Min. 700 - max. 800 Stellplätze (je nach Bedarf der zukünftigen Funktionen)



SITEMAP LAGEPLAN



THE LADUNO PROJECT WAS SUBMITTED IN AN ARCHITECTURAL DESIGN COMPETITION INITIATED BY THE LUXLAIT ASSOCIATION AGRICOLE.

DAS PROJEKT LADUNO WURDE IM RAHMEN EINES WETTBEWERBS ENTWORFEN, DER VON LUXLAIT ASSOCIATION AGRICOLE INITIIERT WURDE.

Gewinner/Winner: Team Laduno+

- + WW+, Esch-sur-Alzette, in collaboration with Tatiana Fabeck Architecte, Koerich
- + Terra Nova Landschaftsarchitektur, München
- + Felgen & Associés Engineering, Luxembourg
- + Schroeder & Associés, Luxembourg



LUXLAIT

Am Seif, L-7759 Roost / Bissen

Postal address: BP 87 Mersch

Grand Duchy of Luxembourg

Tel.: (+352) 250 280-1 | Fax: (+352) 458 566

laduno@luxlait.lu | luxlait.lu