

## PAP 'Laduno', Erpeldange-sur-Sûre (L)

Projekt	<b>Bebauungsplan im Rahmen der Konversion des Geländes der alten Milchfabrik 'Luxlait'</b>
Auftraggeber	<b>Luxlait Association Agricole (L)</b>
Leistungen	<b>WW+, Esch-sur-Alzette/Trier (L/D) - Integrative Machbarkeitsstudie, Bebauungsplanung (PAP)</b>
Fakten	<b>- städtebauliches Ausrufezeichen - 'Tor zur Stadt' - 8 Baukörper mit 7 - 10 geschossiger Bauweise - attraktiver Funktionsmix aus Büro, Gastronomie, Hotel, Handel u. Wohnen</b>
Kennzahlen	
Plangebietsgröße	<b>2,7 ha</b>
BGF	<b>55.500 m<sup>2</sup></b>
BGF-Büro + Dienstleitung	<b>31.600 m<sup>2</sup></b>
BGF-Hotel	<b>8.300 m<sup>2</sup></b>
BGF Handel + Gastronomie	<b>6.700 m<sup>2</sup></b>
BGF-Wohnen	<b>5.000m<sup>2</sup></b>
BGF-Kultur + Freizeit	<b>3.900 m<sup>2</sup></b>
Wohneinheiten	<b>25 - 50</b>
Stellplätze TG	<b>700 - 800</b>
Planung	<b>Wettbewerb 2008 (1. Preis) Machbarkeitsstudie 2009-2011 Bebauungsplan 2011-2015</b>

### Anlass und Ziel der Planung

Seit dem Umzug der ‚Luxlait association agricole‘ im Jahre 2009 an den neuen Betriebssitz in Roost bei Bissen, steht der Großteil der Gebäude der ehemaligen Milchfabrik in Erpeldange-sur-Sûre leer. Mit Unterstützung der lokalen und staatlichen Verantwortungsträger verfolgt der Konzern seit dem Jahr 2008 aktiv die Konversion des alten Produktionsgeländes. Die Ergebnisse der durchgeführten Machbarkeitsstudie ergaben, dass eine Umnutzung bzw. ein Umbau der Bestandsgebäude aus technischen sowie wirtschaftlichen Gründen nicht durchführbar ist und folglich ein Rückbau mit anschließendem Neubau notwendig ist.

Mit der Genehmigung des abgeänderten Flächennutzungsplans 2012, wurde durch die erfolgte Umklassierung in eine Mischzone - Zone mixte à caractère centrale (ZMC) die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau des Laduno-Komplexes geschaffen. Durch die anvisierte Mischung der Funktionen, bestehend aus Büros, Hotel, Wohnen, Gastronomie, Handel, Freizeit und Wellness wird zukünftig sowohl Erpeldange als auch die Nordstad funktional, infrastrukturell und gestalterisch gestärkt werden. Die unmittelbare Lage des Laduno-Komplexes am zukünftigen Boulevard zwischen Eitelbrück und Diekirch rechtfertigt die im Flächennutzungsplan (PAG) festgesetzte hohe städtebauliche Dichte und verleiht die entsprechende Signalwirkung am zukünftigen ‚Tor der Nordstad‘.

Als eine der ersten großen Entwicklungsflächen in der Nordstad wird die Umnutzung des Laduno-Areals eine positive Signalwirkung für die Nordstadentwicklung ausstrahlen. Durch die strategisch vorteilhafte und infrastrukturell sehr gut angeschlossene Lage, stellt die Entwicklung des Laduno-Areals vor allem vor dem Hintergrund der sehr knappen Flächenressourcen in der Nordstad ein enormes städtebauliches Entwicklungspotenzial für Erpeldange dar.





### Das architektonische Konzept – ein städtebauliches Ausrufezeichen für die Nordstad

Das architektonische Konzept sieht insgesamt 8 Gebäudekörper in aufgelockerter Gebäudestellung mit unterschiedlicher Höhe und Geschossigkeit vor. Die Gebäudekörper ordnen sich dabei in zwei parallel zur Rue Laduno verlaufenden Reihen um einen attraktiven geschützt liegenden Innenhof herum an. Prägend für den Gesamtkomplex ist die bewegte und im Bebauungsplan fest vorgegebene Dachform der einzelnen Gebäudekörper, welche allesamt als extensive Gründächer ausgeführt werden. Die Höhenentwicklung der insgesamt 8 Gebäudekörper verläuft stetig ansteigend von mehreren 3-geschossigen Gebäuden, bis zu den beiden hohen Bürogebäuden vis-à-vis der B7. Mit ihrer maximal 7 und 10-geschossigen Bauweise bilden diese eine sehr gute Abschirmung der übrigen Gebäude zur Autobahn.

Der neue Laduno-Komplex wird sich aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Bebauungsregeln durch eine sehr hohe architektonische und funktionale Qualität auszeichnen. Die festgesetzten erdfarbenen mineralischen Fassaden passen sich gut dem ortsbildtypischen Gestaltwert von Erpeldange an. Die verwirklichte hohe städtebauliche Dichte ist dem prominenten Standort gerechtfertigt und passt sich durch die optimierte Gebäudeanordnung sehr gut der vorgefundenen Topografie und Landschaft an.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung werden die Gebäude nicht zuletzt auch durch ihre optimierte Gebäudekubatur einen hohen Energiestandard erfüllen.

### Das Nutzungskonzept - hohe Lebensqualität für Anwohner und Bürgerschaft durch neue Funktionsangebote

Auf einer Gesamt-Bruttogeschossfläche von ca. 55.500 m<sup>2</sup> ist ein ausgewogener und attraktiver Mix unterschiedlicher Funktionen geplant. Dabei wird die Büronutzung mit ca. 57% den größten Flächenanteil einnehmen. Flächen für ein Hotel (~ 15%), gastronomischen Einrichtungen (Restaurant, Café oder Bar), Geschäften (~12%), Freizeit & Wellnessanlagen (~7%) runden das attraktive Angebot für zukünftige Nutzer und bestehender Bürgerschaft von Erpeldange und der Nordstad ab. Der Laduno-Komplex bietet jedoch auch Flächen für attraktiven Wohnraum an - bis zu 50 Wohneinheiten sind geplant, welche teilweise auch im Rahmen des subventionierten Wohnungsbaus für Prime-berechtigte Personen und Familien vergeben werden.

### Das Mobilitätskonzept – optimale verkehrliche Anbindung und leistungsstarke Verkehrsorganisation

Der eigentliche Laduno-Komplex wird komplett autofrei sein um Fußgängern, Gästen, Arbeitenden und Bewohnern eine maximale Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Der gesamte Parkverkehr wird störungsfrei in der 2-geschossigen Tiefgarage unter dem Komplex untergebracht werden, welcher im finalen Ausbaustand Platz für bis zu 800 Fahrzeuge bieten wird.

Bereits heute ist der Laduno-Komplex durch seine unmittelbare Lage an der B7 und der CR 357 hervorragend verkehrlich angebunden. Vor allem im Hinblick auf den geplanten Boulevard zwischen Ettelbrück und Diekirch wird sich die Leistungsfähigkeit der Anbindung für den motorisierten Individualverkehr aber auch für den öffentlichen Transport in Zukunft noch sehr viel leistungsfähiger darstellen. Im Hinblick auf die Erreichbarkeit des Laduno-Komplexes wird die leistungsstarke Ausgestaltung des zukünftigen öffentlichen Transports auf der neuen zentralen Achse zwischen Ettelbrück und Diekirch eine echte Alternative zum PKW darstellen.

Bis zum vollständigen Funktionieren des öffentlichen Transportes wird in der Übergangszeit ein provisorisches Überangebot an Stellplätzen für PKW im Laduno-Komplex angeboten werden.

Zusätzlich zu den in der Tiefgarage angebotenen Fahrradstellplätzen bietet das Angebot an überdachten oberirdischen Fahrradstellplätzen einen Anreiz zur Nutzung des Fahrrads oder E-Bikes.

Während der Bauphase werden durch Maßnahmen wie zum Beispiel einer provisorischen Baustellenzufahrt die Beeinträchtigungen für die Bevölkerung so gering wie möglich gehalten.

### Das Außenraumkonzept: hohe Nachhaltigkeit und ökologische Standards

Der Außenbereich des Laduno-Komplexes wird durch umfangreiche Gestaltungsmaßnahmen hochwertig, attraktiv und ökologisch nachhaltig gestaltet werden. Neben zahlreichen Fuß- und Radwegeverbindungen, die in die nähere Umgebung des Geländes führen, werden die Außenräume im Plangebiet selbst zu Orten der Begegnung und laden zum Verweilen und Flanieren ein.

Ein Regenwasserkonzept, welches das Wasser als attraktives Gestaltungselement an die Oberfläche bringt, ein auf die Gebäude und den Außenraum abgestimmtes Beleuchtungskonzept und das ergänzende Pflanzkonzept runden die Außenraumgestaltung des Laduno-Komplexes ab und machen den Besuch zum Erlebnis