



PROTOKOLLAUSZUG

zum

AUSSCHUSS FÜR BAUEN, TECHNIK UND UMWELT

am Donnerstag, 29.04.2010

ÖFFENTLICH

TOP 1

Erweiterung Breuningerland - Weiteres Vorgehen
(Vorberatung)

Vorl.Nr. 168/10

Beratungsverlauf:

Dem Gremium wird als Tischvorlage eine Beschlussempfehlung zur Vorl. Nr. 168/10 verteilt (siehe Anlage 1) sowie ein Auszug aus dem Leitfaden „Der Nahversorgung eine Chance“ des Wirtschaftsministeriums und des Einzelhandelsverbands Baden-Württemberg. Der Leitfaden wurde den Fraktionen bereits zugesandt.

OBM **Spec** berichtet, dass im Vorfeld der Beratung bereits Fragen zur Vorlage aufgetaucht seien, da in dieser seitens der Verwaltung noch kein Beschlussvorschlag vorformuliert sei. Die Aus- und Bewertung dieser komplexen und schwierigen Frage seitens der Verwaltung sei jedoch in der Vorlage klar verankert, so dass auch die Rückschlüsse, die die Verwaltung ziehe, klar und eindeutig aufgezeigt seien. Er verweist in diesem Zusammenhang auf die Geschäftsordnung des Gemeinderats der Stadt Ludwigsburg, in der geregelt sei, dass zum Ende der Beratung vor Beschlussfassung ein Antrag formuliert werden könne. Dieser müsse dann nach der Geschäftsordnung so gefasst werden, dass er mit ja oder nein beantwortet werden könne. Wenn zu diesem Vorgehen Fragen bestünden, könne man gerne auch hierauf eingehen. Er betont, dass es im Kern heute allerdings darum ginge, dass man nach einer wochen- und monatelangen Diskussion auf einem Feld, das wie andere Felder in der Kommunalpolitik durch ganz erhebliche Zielkonflikte gekennzeichnet sei, nun in die Endphase der Beratungen kommen wolle, die letztendlich auch zu Entscheidungen führen müsse. Er stellt heraus, es sei wichtig, dass in der Kommunalpolitik, in der Öffentlichkeit und gerade auch bei den Beteiligten Klarheit darüber bestehe, wie diese Frage zum jetzigen Zeitpunkt zu beantworten sei. Er wolle jetzt nicht auf alle Einzelheiten dieser und der bisherigen Beratungsvorlagen eingehen. Er sei der Ansicht, dass es klar sei, dass es nicht einmal im Ansatz eine kontroverse Diskussion darüber geben würde, wenn ein Unternehmen eine Erweiterungsabsicht hätte, bei der – zumal in einer wirtschaftlich schwierigen Zeit – erhebliche Millionenbeträge investiert würden, die auch mit entsprechenden Arbeitsplätzen verbunden seien, wenn es nicht wie hier speziell im Falle des Einzelhandels um zwei Fakten ginge. Zum einen bestehe keine Chance auf Wachstum, sondern es sei vielmehr ein Umsatzpotential fix gegeben, bei welchem es dann lediglich um die Verteilung ginge. Dies sei auch kein neuer Umstand, sondern im deutschen Einzelhandel gelte seit Jahren, dass es vor allem um Verdrängungswettbewerb ginge. Dies sei ganz entscheidend. Insoweit gebe es per Saldo keine zusätzlichen Umsätze und keine zusätzlichen Arbeitsplätze, sondern es stelle sich lediglich die Frage der Verteilung. Zweitens habe die Entwicklung in den 70ern und 80ern gezeigt, dass die Ansiedlung von Einkaufszentren auf grünen Wiesen, die ja von Amerika nach Deutschland gekommen sei, in etlichen Städten zu erheblichen Schwierigkeiten in den Innenstädten geführt habe. Teilweise sei es auch zu einer Verödung der Einkaufssituation in den Innenstädten gekommen und man habe gemerkt, dass Deutschland von Amerika ein zentrales Faktum unterscheide, nämlich dass amerikanische Städte nicht über eine gewachsene Struktur von Einzelhandel in den Zentren von Städten verfügten. Dort seien ganz andere Strukturen da und dort

versuche man häufig auf der grünen Wiese so etwas wie eine Kunstwelt aufzubauen als Ersatz für das, was man in europäischen Städten in den Innenstädten über Jahrhunderte historisch gewachsen bereits habe. Es seien also völlig unterschiedliche Voraussetzungen. Dies habe dann dazu geführt, dass man zum Ende des letzten Jahrzehnts in der Region Stuttgart aber auch landes- und bundesweit die Reißleine gezogen habe. In diesem Zusammenhang wolle er auch auf den Kontext der letzten Erweiterung des Breuningerlandes hinweisen und die zeitlichen Zusammenhänge. In dieser Zeit – oder auch schon davor, also um die Jahre 1999/2000 herum – habe es in der Region Stuttgart insgesamt 30 Projektentwicklungen für Einkaufszentren auf der grünen Wiese gegeben. Die Vorzeichen seien also in dieser Zeit alarmierend gewesen und er verweise beispielsweise auf einen Artikel der Stuttgarter Zeitung vom 20.01.2000, in dem die damalige Situation eindringlich dargestellt worden sei. Dies habe dann dazu geführt, dass der Gesetzgeber reagiert habe und dass man zu dem Ergebnis gekommen sei, dass in der Zukunft keine weiteren Aushöhlungen der innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen durch ein unkoordiniertes Wachstum auf der grünen Wiese mehr stattfinden sollten. All diejenigen Einkaufszentren, die vor diesem Zeitpunkt entstanden seien, profitierten davon genauso wie die Innenstädte, weil beide vor neuer Konkurrenz geschützt würden. Insofern sei es nicht so, dass diese Regelung nur einseitig die Innenstädte schütze. Die Erweiterung des Breuningerlandes im Jahr 2002 habe zu einer massiven Ausdehnung der Verkaufsflächen geführt. Damals habe sich die Verkaufsfläche von rund 26 000 auf rund 36 000 m² vergrößert. Es sei natürlich immer eine Frage, wie man hier die Nutzung der Shopflächen und der Mallflächen rechne. Er beziehe sich hierbei auf die Darlegung in der damaligen Presseberichterstattung vom 9. Februar beispielsweise. Und man habe sich auch damals in der Kommunalpolitik – auch dies ergebe sich eindeutig auf Grund der gemachten Aussagen – erwartet, dass dies auch zu Impulsen für die Innenstädte führe. Man habe erhofft, dass damit eine Attraktivierung auch im innerstädtischen Einzelhandel einhergehe. Dies sei teilweise sicher erfolgt. Die Entwicklung eines Marstallcenters, das zunächst einmal eigene Aufgaben nicht gelöst habe aber natürlich zusätzlich nicht unberührt geblieben sei von dieser Verschiebung von Umsätzen – insbesondere, wenn man auch die Entwicklung beispielsweise in Bietigheim sehe – sei zwar nicht ausschließlich durch die Entwicklung des Breuningerlands beeinflusst, es sei aber diese auch nicht ohne Folgen. Man sehe also, dass die Entscheidung für das andere nicht getrennt werden könne von den Wirkungszusammenhängen in der Innenstadt. Das eine habe automatisch eine Verbindung zum anderen. Es gebe nur einen Umsatzkuchen und die Frage sei, wie dieser Kuchen letztendlich aufgeteilt werde. Man sehe in der jetzigen konjunkturbedingten Krise, die den Einzelhandel insgesamt erfasst habe, dass es wichtig sei, dass eine solche Strukturentscheidung sowohl in guten als auch in konjunkturell schlechten Zeiten trage. Insgesamt müsse man sagen, dass man im Nachhinein mehr als froh sein könne, dass man mit einer Mehrheit des Gemeinderats eine Veränderungssperre beschlossen habe. Wenn man die Ereignisse der Zwischenzeit, insbesondere die Entwicklung des Marstallcenters, sehe und man gleichzeitig aus den Aussagen der Projektentwickler wisse, dass diese größte Schwierigkeiten für eine erfolgreiche Entwicklung des Marstallcenters sähen, wenn es zum jetzigen Zeitpunkt zu einer Erweiterung des Breuningerlandes käme, dann könne man froh sein, dass man im letzten Jahr zu dieser Mehrheitsentscheidung gekommen sei. Denn wenn diese Erweiterung jetzt auf dem Gleis gewesen wäre, hätte man wahrscheinlich massive Schwierigkeiten gehabt – noch größere, als man diese ohnehin im Moment im Marstallcenter habe. Bei den Ausarbeitungen in dem Ergänzungsgutachten von BulwienGesa sei in der Zwischenzeit festgestellt worden, dass bei der Obergrenze von 8500 m², die dort als noch verträglich angegeben worden sei, die zu Grunde gelegten Flächenumsatzangaben den aktuellen, individuellen und konkreten Zahlen nicht Stand hielten. Insoweit sei dieses Gutachten nicht eins zu eins umsetzbar. Alles in allem sei zu sagen, dass der bestehende Bebauungsplan in seiner jetzigen Struktur nicht mehr konform mit den übergeordneten rechtlichen Bestimmungen sei. Somit sei es nach der Veränderungssperre richtig und konsequent, wieder einen rechtmäßigen Zustand für eine Ortssatzung, nämlich den Bebauungsplan, herzustellen. Zweitens sei eine nochmalige Erweiterung – über die letzte im Jahr 2002 hinaus – aus Sicht der Verwaltung und angesichts der zu befürchtenden und zu erwartenden Folgen für Innenstädte wie in Ludwigsburg und auch für andere in keiner Weise darstellbar. Aus Sicht der Verwaltung wolle man auch in der Zukunft mit einem Unternehmen wie dem Breuningerland – einem erfolgreichen Einzelhandels- und Immobilienunternehmen – kooperativ zusammenarbeiten. Man könne sich vorstellen, nach der

notwendigen Entscheidung über die konkreten Fragestellungen und auch über den Bebauungsplan, die in den nächsten Wochen im Raum stehe, sich dann in drei bis fünf Jahren mit der Frage nochmals zu beschäftigen. Bis dahin sei eine Einschätzung möglich, ob die Entwicklung im Marstallcenter hoffentlich erfolgreich habe erfolgen können und wie die allgemeinen konjunkturellen Rahmenbedingungen dann seien. Zu einem späteren Zeitpunkt seien die Rahmenbedingungen also neu zu klären. Insoweit sei er auch dankbar, dass das Unternehmen Breuninger selbst in der Zwischenzeit auch einen Kompromissvorschlag vorgelegt habe, wonach die geplanten 8500 m² nicht sofort realisiert werden sollten, sondern zweistufig mit einer ersten Stufe von 4000 m² frühestens im Jahr 2012 und den restlichen Flächen zu einem späteren Zeitpunkt. Es sei sicher nicht möglich und undenkbar, heute bereits eine solche Genehmigung auszusprechen. Insoweit halte es die Verwaltung für ausgeschlossen, eine Genehmigung für ein solches zweistufiges Verfahren zum heutigen Zeitpunkt auszusprechen. Er sei allerdings der Meinung, dass man im Zeitraum der nächsten drei bis fünf Jahre neu darüber befinden müsse, wenn man die Situation und die Entwicklung in der Innenstadt angeschaut habe und wenn die Fragen der Verträglichkeit neu bewertet worden seien.

Stadtrat **Herrmann** bezeichnet das Verfahren als sehr unüblich. Normalerweise gäbe es zu Gremienberatungen einen Verwaltungsvorschlag, über den die Stadträte dann diskutieren und diesen annehmen, ablehnen oder verändern könnten. Nun habe man am vergangenen Donnerstag die Einladung zu der heutigen gemeinsamen Sitzung von WKV und BTU erhalten, die so im Sitzungsplan nicht aufgeführt gewesen sei. Die CDU-Fraktion sei noch im Abwägungs- und Gesprächsprozess. Mit LUIS habe man bereits ein Gespräch geführt und für den kommenden Montag sei seit längerem ein Gespräch mit den Vertretern der Firma Breuninger vereinbart. Insofern sehe sich seine Fraktion heute nicht in der Lage, einen – in welche Richtung auch immer gehenden – Vorschlag abzustimmen. Seine Fraktion sei auch nicht der Meinung, dass es dem Verfahren dienlich sei, wenn der Herr Oberbürgermeister nach Ende der Diskussion einen spontan formulierten Antrag zur Abstimmung an den Gemeinderat stelle. Bei einem so wichtigen Thema sollte dem Gremium ein schriftlicher Beratungsvorschlag vorliegen, der dann entsprechend gewertet werden könne. Auch sehe seine Fraktion es nicht als notwendig an, dass der Gemeinderat am 12. Mai bereits entscheiden müsse. Allerdings halte man eine abschließende Beschlussfassung vor der Sommerpause für richtig, sinnvoll und auch machbar. Generell seien alle Mitglieder seiner Fraktion sehr interessiert daran, dass die Ludwigsburger Innenstadt nicht nur im bisherigen Umfang attraktiv bleibe, sondern die Attraktivität auch weiter verbessert werde. Man habe in der Vergangenheit und insbesondere in den letzten Jahren hier vieles getan – die Wilhelmgalerie, die Parkierung, die Etablierung eines aktiven Innenstadtvereins und andere Dinge seien hier nur exemplarisch genannt. Hohe Priorität habe insbesondere seit der Entwicklung in den letzten Wochen und Monaten das Marstallcenter. 30% der Handelsfläche in der Innenstadt seien im Marstallcenter. Hier wolle man nicht nur, sondern hier müsse man Druck machen, dass sich auf der Eigentümerseite bei Allen rasch etwas bewege. Ob es zu einem schnellen Ergebnis komme, sei offen. Das, was man am heutigen Tag in der Presse lesen könne, sei schließlich nicht gerade erfreulich. Seine Fraktion sei allerdings auch der Meinung, dass man die Entwicklung der Innenstadt nicht alleine auf das Marstallcenter fokussieren solle. Er wolle daher von der Verwaltung auch wissen, wie es aus deren Sicht mit dem Schillerplatz weitergehe. Man habe das im Rahmen der Haushaltsberatungen angesprochen und man habe auch eine Planungsrate dafür eingestellt. Auch im Gespräch mit den Innenstadthändlern habe man durchaus eine offene Haltung erfahren. Auch müsse man eine Antwort darauf finden, was man tun wolle, wenn ein Interessent neu nach Ludwigsburg kommen wolle und in der Größenordnung zwischen 100 bis 200 m² Geschäftsräume suche. Ludwigsburg habe hier derzeit nichts anzubieten. Zum Breuningerland führt er aus, dass dieses eine attraktive Einkaufsmöglichkeit sei und viele kostenlose Parkplätze biete. Tatsache sei aber auch, dass ein solcher Bebauungsplan wie er dort heute bestehe, nicht mehr zulässig sei und zudem auch so nicht mehr beschlossen werden würde. Das Breuningerland sei vor Konkurrenz auf der grünen Wiese oder nahe an Städten durch die übergeordneten Rechtsbeziehungen geschützt. Heute sei ein solches Areal nicht mehr möglich. Es sei durchaus auch legitim, dass die Geschäfte im Breuningerland Erweiterungsmöglichkeiten suchten und Erweiterungswünsche hätten. Inzwischen habe man drei Gutachten vorliegen, die alle drei die Aussage trafen, dass eine Erweiterung im gewünschten

Umfang nicht innenstadtschädlich sei. Der Herr Oberbürgermeister habe jetzt ausgeführt – und auch in den vergangenen Sitzungen habe man das ja schon diskutiert – dass manche der Vorgaben und manche der Annahmen hier nicht von allen geteilt würden und daher sehr kritisch gesehen würden. Seine Fraktion sei wie geschildert noch in einem Abwägungsprozess und daher schlage er vor, heute keine Beschlussempfehlung zu treffen. Er wolle vielmehr die Verwaltung bitten, nach der heutigen Diskussion dem Gemeinderat einen schriftlichen Diskussionsvorschlag zu unterbreiten. Anschließend brauche man dann ausreichend Zeit zur Vorberatung in den Fraktionen, im BTU und im WKV um zu sehen, ob man dem so zustimmen könne oder ob man eventuell Abänderungsanträge stelle. Er halte dann eine Verabschiedung im Gemeinderat in der übernächsten Sitzung am 30.06.2010 für zeitlich ausreichend und richtig. Weiter bitte er noch um Antwort auf eine Beschlussfassung, die am 6. Mai 2009 der Gemeinderat getroffen habe. Dort sei beschlossen worden, dass die Verwaltung beauftragt werde, dem Gemeinderat eine Konzeption vorzulegen, wo in der Innenstadt weitere Einzelhandelsflächen aktiviert werden könnten, mit dem Ziel, der Firma Breuninger auch Einzelhandelsflächen zur Entwicklung des Unternehmens in der Innenstadt anbieten zu können. Hier stehe noch ein Bericht an den Gemeinderat aus, was sich hier seit Mai letzten Jahres getan habe.

OBM **Spec** weist darauf hin, es sei nicht unüblich, auf den Verlauf von Beratungen zu reagieren und das Ende einer Beratung zu einem Beschlussvorschlag zusammenzufassen. Aber selbstverständlich respektiere er auch den Wunsch des Gremiums, dass die Verwaltung einen Beschlussvorschlag vorlegen solle. Vorsorglich habe man einen Beschlussvorschlag für die weiteren Beratungen – auch in den Fraktionen – vorbereitet. Dort stehe nichts Überraschendes drin, da die Frage, um die es gehe, seit Wochen klar sei. Ziel sei auch nicht, dass man heute zu einer Verabschiedung komme.

Anschließend lässt er diesen Vorschlag parallel zur Aussprache in Papierform an die anwesenden Gremienmitglieder verteilen.

Nach verschiedenen Einwürfen von Seiten des Gremiums bittet OBM **Spec** darum, dass man sich an die üblichen Regeln für das Beratungsverfahren halte. Er habe heute gehört, dass ein Beschlussvorschlag vermisst werde und die Verwaltung habe daher eine Tischvorlage vorbereitet. Wenn das Gremium diese heute nicht zu erhalten wünsche, könne man auch darauf verzichten. Dann könne man den Beschlussvorschlag dem Gremium auch mit der nächsten Gemeinderatspost zusenden. Für Aufregung bestehe überhaupt kein Grund, da das, was zu entscheiden sei, nicht überraschend sei. Es gehe darum, ob das Breuningerland gar nicht, ganz oder teilweise erweitern könne und hierauf solle man auch die zur Diskussion zur Verfügung stehende Zeit verwenden.

Stadtrat Dr. **Bohn** vertritt die Auffassung, es sei in den letzten Wochen, Monaten und Jahre viel geredet und viel geschrieben worden über die Entwicklung der Innenstädte im allgemeinen und die Entwicklung der Ludwigsburger Innenstadt im besonderen. Die Stadt habe mit dem Votum des Gemeinderats gerade in der Innenstadt viel investiert, habe Gleichschritt gehalten mit dem Bau der Wilhelmgalerie. Der Erfolg sei eine belebte Innenstadt, ein Erfolg, der nicht selbstverständlich sei im Vergleich mit anderen Städten. Wechsel und Leerstand, die oft ausgelöst seien durch nicht marktgerechte Mietvorstellungen der Eigentümer, hielten sich in Größenordnung und Zeit im normalen Rahmen. Es habe geschienen, als sei das Gleichgewicht zwischen dem aufgrund hoher Investitionen ohne Mittel aus dem städtischen Haushalt boomenden Breuningerland und der Innenstadt Ludwigsburg erreicht. In dieser Situation habe nun der Investor des Breuningerlands Gemeinderat und Stadtverwaltung mit Erweiterungsplänen konfrontiert – wirtschaftlich aus dortiger Sicht nachvollziehbar, teilweise mit einer Strukturanpassungsvariante, einige Jahre vorausblickend und vorausplanend. Wie gesagt seien diese aus dortiger Sicht sicher zukunftsgerecht. Dass die Pläne wieder eine Konfrontation mit der innerstädtischen Entwicklung oder besser gesagt eine besondere Herausforderung für die innerstädtische Entwicklung bedeuteten, sei nicht zu leugnen. Drei Gutachten hätten sich damit auseinandergesetzt. Wenn man ihn selbst frage, sei dies sei verlorenes Geld. Wer mit dem Ergebnis nicht zufrieden gewesen sei, habe sich Schwachstellen herausgepickt – und welches Gutachten habe schließlich keine Schwachstellen? – und diese

Schwachstellen zur Hauptsache erhoben. So auch das Schicksal des gemeinsam von Stadt und Breuningerland in Auftrag gegebenen jüngsten Gutachtens. Mitten in die Diskussion platze nunmehr die Insolvenz von Karstadt, die im Übrigen nicht durch das Breuningerland ausgelöst worden sei. Dies sei eine dramatische Wende für das ohnehin dahin dümpelnde Marstallcenter und bedeute hohen Handlungsbedarf für die Untere Stadt sowie eine sich zuspitzende Verschlechterung der Balance zwischen den beiden Handelsstandorten zu Ungunsten der Ludwigsburger Innenstadt. Dem Zusammenbruch von Karstadt und damit des Einzelhandelsstandorts Marstallcenter könne sogar eine positive Seite abgewonnen werden. Der Handlungsdruck sei seines Erachtens derart gewachsen, dass die bis dahin nicht vorhandene Investitionsbereitschaft jäh zu Ende sein müsse. Es müsse sich bald, spätestens bis Ende des Jahres erweisen, ob ein Investor gefunden werde, die komplizierte Eigentümergemeinschaft gemeinsam handle und ein Zukunftsmodell gefunden und realisiert werde – zum Gewinn und zur Stärkung des Handelsstandorts nicht nur für die Untere Stadt, sondern für die gesamte Ludwigsburger Innenstadt. Dazu bedürfe es eines genügenden Zeitvorteils. Die Balance zwischen Innenstadt und Breuningerland müsse wieder hergestellt und dauerhaft erhalten werden. Gleichwohl gehöre auch das Breuningerland zum Wirtschafts- und Handelsstandort Ludwigsburg. Und es sei nicht nur unternehmerisches Ziel, sondern auch im Interesse der Stadt Ludwigsburg, die Wirtschaftskraft insgesamt zu halten oder sogar auszubauen. Seine Fraktion halte deshalb die Forderung des Breuningerlandes für logisch und grundsätzlich nachvollziehbar, sich zukunftsfähig zu halten, Marktanpassung – auch investiv - zu betreiben. Investitionen seien zu einem Teil notwendig, um die Angebotsvielfalt dort zu erhalten. Dies bedeute, und das sei dann auch das Ergebnis der bisherigen Diskussionen in der SPD-Fraktion: Erstens sei die SPD-Fraktion offen für die geforderte Strukturvergrößerung von 4000 qm, allerdings nicht sofort, sondern in 3 bis 4 Jahren. Eine sichere Option nach einem Zeitraum von 3 bis 4 Jahren hierfür halte sie allerdings im Sinne einer fairen Zusammenarbeit für geboten. Das Breuningerland bitte sie um Verständnis für das zeitliche Moratorium. Dies sei zur Wahrung bzw. Wiederherstellung der Chancengleichheit unumgänglich. Zweitens erschlossen sich die Notwendigkeit einer weiteren geforderten Vergrößerung um noch einmal 4500 qm und die Auswirkungen auf die Innenstadt heute nicht und seien deshalb nicht bewertbar und nicht entscheidbar. Drittens verweist er auf die Entwicklungschance, wegen der die Innenstadt derzeit absoluten Vorrang habe, respektive schwerpunktmäßig die Untere Stadt, um den Gleichstand wieder herzustellen. Der Vorlauf von dann tatsächlich mindestens 5 Jahren sei reichlich und müsse ausreichen. Das zeitliche Limit halte seine Fraktion allerdings für notwendig. Es gelte dort, weitere Warte- und Verzögerungsschleifen zu verhindern. Deshalb müsse man Druck machen. Die Stadtverwaltung habe in Übereinstimmung mit dem Gemeinderat signalisiert, dass man sofort bereit sei in die Infrastruktur zu investieren, dass man aber auch sofortigen Handlungsbedarf sehe und Taten im Marstallcenter erwarte. Für den Handelsstandort Ludwigsburg sei es abträglich, wenn eine Bewegungsstarre im Marstallcenter auch auf das Breuningerland überginge. Gartenzaun- oder reine Blockadepolitik schade nur. Ein schwächelndes Breuningerland mangels Marktanpassungsmöglichkeiten könne man nicht wollen. Die Ludwigsburger Innenstadt habe hohe Aufenthaltsqualitäten, die das Breuningerland nie aufbringen werde. Andererseits werde die Innenstadt Ludwigsburg nicht in der Lage sein, das dortige Angebot zu bieten. Der Kunde sei schnell und flexibel und stimme mit seinem Kaufverhalten ab. Und er entscheide sich dann möglicherweise nicht für Gesamt-Ludwigsburg, sondern für Stuttgart, Heilbronn oder sonst wo. Deshalb würden die Wiederherstellung und der langfristige Erhalt des Gleichgewichts und der Wirtschaftskraft der Gesamtstadt Ziel seiner Fraktion bleiben. Zur Verfahrensfrage erklärt er, dass auch seine Fraktion noch keine Zeit gehabt habe, den aktuellen Diskussionsstand zu einer Beschlussempfehlung zu formulieren. Man benötige daher noch Zeit und insofern werde sich seine Fraktion vom Verfahren her der CDU-Fraktion anschließen.

Stadtrat **Glasbrenner** betont, seine Fraktion laufe zwar nicht vor einer Entscheidung weg, allerdings solle man dies auch nicht unter Zeitdruck tun. Vor rund einem Jahr habe man einen Beschluss in dieser Sache gefasst und habe in der Zwischenzeit – im Februar – dann das Gutachten vorgelegt erhalten. Erst am vergangenen Donnerstag habe man dann erfahren, dass eigentlich am heutigen Tag abgestimmt werden solle. Dies werde seines Erachtens der Sache nicht gerecht. Auch wolle er vorausschicken – und das sei bekannt, da seine Fraktion keinen Hehl

daraus gemacht habe – dass seine Fraktion in dieser Sache noch Diskussionsbedarf habe und auch zum Teil unterschiedlicher Meinung sei. Er möchte daher am heutigen Abend keine verbindliche Stellungnahme für die Freien Wähler abgeben, sondern lediglich auf einige Dinge hinweisen, die seiner Fraktion im Zuge der Diskussion aufgefallen seien. Dies betreffe in erster Linie die Vorlage selbst beziehungsweise den Inhalt der Vorlage und in zweiter Linie die Einführung des Oberbürgermeisters Spec. Die Vorlage selbst enthalte für seine Fraktion nichts Neues. Das, was dort drin stehe, wisse man. Seine Fraktion sei ebenso wie die der Vorredner überrascht gewesen, dass kein entsprechender Beschlussvorschlag vorliege, obwohl die Begründung völlig eindeutig sei. In dieser Begründung werde eindeutig davon ausgegangen, dass im Breuningerland keine Erweiterungsmöglichkeit vorgegeben sein solle. Auch habe seine Fraktion mit Überraschung festgestellt, dass man eine ganze Reihe von Stellungnahmen und Aussagen als Anlage zur Vorlage erhalten habe, die der Betroffenen – Breuninger und ECE – fehlten hingegen. Es sei jedoch ein Gebot der Fairness, dass auch derartige Stellungnahmen beigefügt würden. Ebenfalls sei bereits das Gutachten angesprochen worden und er wolle dies nochmals ausdrücklich erwähnen, da das wohl nicht jeder wisse oder in Erinnerung habe: ursprünglich seien zwei verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben worden. Die Beteiligten seien jedoch mit dem Ergebnis nicht zufrieden gewesen und man habe sich daher darauf verständigt, einen Obergutachter auszuwählen. Dies sei beispielsweise auch vor Gericht ein ganz normales Verfahren, dass man sich dann diesem Obergutachter unterwerfe, weil das Gericht keinen Grund sehe, auch dieses nochmals durch neue Gutachten zu belegen. Es liege in der Natur der Sache, dass Gutachten immer anzweifelbar seien. Wenn man nach Fehlern suche, werde man diese auch finden, weil das Gutachten zum Teil von Prognosen ausgehe und die Gegenbehauptungen oder auch die untermalenden Behauptungen täten dasselbe. Dies sei alles unbeweisbar. Schlicht und einfach sei ein Gutachten eine nach bestem Wissen und Gewissen gefertigte Studie, wie sich möglicherweise das eine auf das andere auswirke. Insofern finde es seine Fraktion nicht gut, dass jetzt Teile des Gutachtens angefochten würden. Es müsse zumindest soviel Fairness da sein, dass man einen gemeinsam beauftragten Gutachter soweit akzeptiere. Natürlich könne man sagen, dass das eine oder andere nicht stimme, aber dann müsse man auch sagen, dass möglicher Weise zu Ungunsten von Breuninger auch dieses und jenes nicht stimme. Dies sei aber nicht vorgenommen worden. Er meine auch, dass man seit Jahren eine eigentlich gute Koexistenz zwischen Breuninger und der Innenstadt habe. In der Innenstadt habe man in den letzten Jahrzehnten sehr viel investiert, weil man – und speziell auch die Freien Wähler – immer eine konkurrenzfähige Innenstadt gewollt habe, die attraktiv und interessant sei. Insofern sei seine Fraktion auch LUIS und dessen Vorgänger sehr dankbar, weil beide sich sehr bemüht hätten, die Geschäftswelt in der Innenstadt voran zu bringen. Er wisse, um wie viel schwieriger das sei als in einem Einkaufszentrum wie beispielsweise dem Breuningerland. Trotzdem dürfe man – aber genau das tue man im Moment aus seiner Sicht – eines nicht verquicken, nämlich dass das Marstallcenter möglicherweise seinen Untergang im Breuningerland habe. Dies sei sicherlich völlig falsch, denn sonst wäre dies schon viel früher passiert, da beide 30 Jahre lang koexistiert hätten. Zum zweiten höre er in letzter Zeit immer wieder – und er sei auch nicht böse darüber, da es durch das große Engagement bedingt sei, dass man relativ emotional reagiere – dass man sage, dass das Breuningerland der Innenstadt das Wasser abgrabe. Dies könne möglicherweise richtig sein und keiner könne das mit Sicherheit sagen, denn dies seien auch alles Prognosen. Nur – und auch darüber habe man schon x-mal diskutiert – gerate momentan völlig in Vergessenheit, was seine Fraktion schon immer gesagt habe, nämlich dass das Breuningerland eine völlig andere Art des Einkaufens sei, als die Innenstadt von Ludwigsburg. Das Breuningerland sei ein reines Einkaufszentrum, das weit über die Stadt- und die Kreisgrenzen hinaus Kunden und Besucher anziehe, die dort in aller erster Linie oder vielleicht sogar ausschließlich einzukaufen gedächten. Dort wolle man keine besondere Aufenthaltsqualität und man halte sich dort demzufolge auch nicht auf. In Ludwigsburg – und das sei das Pfund – könne es in der Innenstadt nur exakt umgekehrt sein. Ludwigsburg sei barock, kleinteilig und müsse zum bummeln einladen, müsse Gaststätten und Cafés haben, Flair, Gemütlichkeit und Sauberkeit. Dies alles funktioniere so im Breuninger nicht und deshalb müsse man versuchen, die Stärken der Innenstadt entsprechend auszuspielen. Sich gegenseitig nachahmen zu wollen – entweder die Innenstadt das Tammerfeld oder auch umgekehrt – das werde sicher schiefgehen. Die Mitglieder des Gemeinderats und der Stadtverwaltung wüssten auch und machten hieraus keinen Hehl, dass man überaus geteilter Meinung gewesen sei und immer noch sei, wie man eine Innenstadt

attraktiv gestalte. Seine Fraktion sei nicht der Meinung, dass mit Sterilität und absoluter Regulierung eine Innenstadt attraktiv gemacht werde. Sie sei nach wie vor der Auffassung, dass die Sondernutzungssatzung kein Schritt in die richtige Richtung gewesen sei. Es sei viel mehr angemessen, wenn man nicht alles uniformiere und wenn man nicht alles vorschreibe. Von der CDU sei es vorher angesprochen worden, dass man auch hierüber natürlich völlig verschiedener Ansicht sein könne. Man könne beispielsweise fragen, ob nun die Wilhelmgalerie dazu beigetragen habe, dass es dem Marstallcenter schlecht gehe oder ob sich durch die Wilhelmgalerie der Mittelpunkt der Innenstadt verlagert habe, oder eben nicht. Er selbst wage hier keine Prognose. Wenn man allerdings im Bereich des Arsenalplatzes oder des Schillerplatzes versuche, weitere Gewerbe- oder Verkaufsflächen anzubieten, sei dieses Thema und ob man nicht tatsächlich einen entsprechenden zentralen Punkt ansteuere, nochmals ernsthaft zu überlegen. Er gebe Herrn Oberbürgermeister Spec hierin teilweise recht, dass es nur einen Kuchen gebe, der verteilt werden könne. Allerdings sei der Kuchen in der Innenstadt ein anderer Kuchen, als der, der im Breuningerland verteilt werde. Wenn man in der Innenstadt sehr viele zusätzliche Flächen anbiete, könne das eine Attraktivitätssteigerung sein, man müsse aber die Attraktiven aus der Umgebung anziehen. Es könne aber auch genau das Gegenteil bewirken und er wolle hier keine Prognose treffen. Er wolle lediglich darauf hinweisen, dass man immer völlig unterschiedlich argumentieren könne. Auch das Karstadt-Problem sei ja schließlich kein neues. Jeder, der sich ein bisschen mit der Materie auskenne, wisse, dass man keinen Karstadt-Ersatz in diesem Sinne mehr finden werde. Das Konzept von Karstadt, der ein übergroßer Tante Emma-Laden gewesen sei, in dem man alles habe erwerben können, habe sich überlebt. Dies ginge so heute nicht mehr und das wüssten alle. Insofern werde man für das Marstallcenter künftig ein völlig anderes Konzept benötigen. Wunsch seiner Fraktion sei, dass man versuche – ebenso wie in den vergangenen Jahrzehnten – miteinander die bestmögliche Lösung zu finden und nicht das ganze Thema zu schwarz/weiss oder sogar zum Machtkampf hochzustilisieren. Seine Fraktion sei auch dankbar dafür, wenn man im Zuge der weiteren Beratungen von der Stadt die Aufgabe gelöst bekomme, die der Gemeinderat beschlossen habe. Dies stehe auch so auf Seite 2 der Vorlage, wo es heiße „mit dem Aufstellungsbeschluss und der Veränderungssperre wurde die Verwaltung beauftragt parallel zum Bebauungsplanverfahren mit der Firma Breuninger Verhandlungen über eine Erweiterung der Verkaufsfläche zu führen, die den von der Stadt zu vertretenden öffentlichen Interessen und den Bedürfnissen des Unternehmens gerecht wird. Dabei kommt auch eine zeitlich differenzierte Entwicklung in Betracht.“ Das Ergebnis hierzu fehle noch, obwohl seine Fraktion dieses gern gehabt hätte. Er habe in der Zwischenzeit auch Zeit gefunden, die Tischvorlage durchzulesen und er könne vorab – ohne damit die Stellungnahme der Freien Wähler bekannt zu geben – sagen, dass seine Fraktion mit dem zweiten Absatz auf jeden Fall nicht einverstanden sein werde. Er halte es für den falschen Weg, dass man in drei bis fünf Jahren darüber reden werde, ob möglicherweise eine Entwicklung des Breuningerlandes in Frage komme. So feige sei seine Fraktion nicht. Eine solche Entscheidung müsse jetzt passieren, weil sich auch Breuninger auf die Zukunftsperspektiven für das Unternehmen einstellen können müsse.

OBM **Spec** spricht direkt zur Frage der Gutachten. Man habe hier nicht den von Stadtrat Glasbrenner geschilderten üblichen Fall von Gutachten, wie diese beispielsweise bei gerichtlichen Auseinandersetzungen eine Rolle spielten, wenn Partei A ein Gutachten vorlege und Partei B ebenfalls und dann ein Obergutachten gemacht werde. Genau diesen Fall habe man eben nicht. Vielmehr habe man die Situation, dass die Firma Breuninger zunächst ein Gutachten bei der Firma GMA in Auftrag gegeben habe. Dieses Gutachten habe offensichtlich nicht zu dem Ergebnis geführt, dass die ursprünglich geplante Flächenerweiterung verträglich sei. Deshalb sei dieses Gutachten nicht über das Entwurfsstadium hinausgekommen. Dann habe die Firma Breuninger ein anderes Gutachterbüro beauftragt, das dann zu dem Ergebnis gekommen sei, dass die gewünschte Flächenerweiterung verträglich wäre. Und dann sei man davon ausgegangen, sich nochmals die Zahlen anzuschauen und den Versuch zu starten, mit einem von beiden Seiten gemeinsam beauftragten Gutachten. Man habe dabei festgestellt, dass das Gutachten der Firma BulwienGesa Umsätze pro Quadratmeter in der Innenstadt als Durchschnittswerte unterstelle, die zwar möglicherweise irgendwo erzielt worden seien oder erzielt würden, aber nicht zu Grunde gelegt werden könnten bei den Umsätzen, die man hier in Ludwigsburg habe. Insofern habe man da eine andere Situation. Zum Auftrag an die Verwaltung berichtet er, dass die Verwaltung bis zum

heutigen Nachmittag, aber auch in den letzten Monaten immer wieder Gespräche darüber geführt habe, ob die Firma Breuninger nicht bereit sei, sich entweder im Marstallcenter in eine grundlegende Attraktivierung einzubringen oder für den Fall, dass andere Entwicklungsflächen angegangen würden, auch außerhalb des Marstallcenters. Die Verantwortlichen der Firma Breuninger hätten sich zunächst einmal ganz am Anfang, vor rund anderthalb Jahren, mit der Frage beschäftigt und hätten geantwortet, dass Breuninger nicht das Ziel habe, sich in der Ludwigsburger Innenstadt zu engagieren. Es seien heute auch Vertreter von Breuninger und ECE anwesend. Er erkundigt sich bei diesen, ob sich an dieser Einschätzung etwas geändert habe und ob das Unternehmen interessiert daran sei, in der Innenstadt zu bauen oder ob es bei der bisherigen Position geblieben sei. Er gibt weiter bekannt, dass im Gespräch vor der Sitzung die Antworten der Firmenvertreter eindeutig ausgefallen seien. Diese hätte wissen lassen, dass die Firma Breuninger keine Erweiterungs- oder Engagementabsicht in der Ludwigsburger Innenstadt habe. Sofern sich die Unternehmensleitung jedoch am morgigen Tag anders entscheide, sei die Stadt zum Gespräch gerne jederzeit bereit.

Mit Hinweis auf die Anwesenheit der Vertreter von Breuninger und ECE in der heutigen Sitzung bittet Stadtrat **Glasbrenner** um Aufklärung einer offenen Frage. Den Gremienmitgliedern sei damals mitgeteilt worden, dass die Stadt Ludwigsburg die Firma Breuninger oder die ECE gebeten habe, das erste Gutachten durch die GMA anfertigen zu lassen. Anschließend habe man ein zweites Gutachten gemacht und danach habe man gemeinschaftlich einen Gutachter ausgewählt, der neutral von beiden Seiten zu bewerten gewesen sei. Insofern sei dies schon ein ähnliches Verfahren wie geschildert, wenn auch kein Gerichtsverfahren.

OBM **Spec** korrigiert, dass nicht die Stadtverwaltung das GMA-Gutachten beauftragt habe, sondern die Firma Breuninger selbst.

Stadtrat **Glasbrenner** wirft ein, dass den Gremienmitgliedern gesagt worden sei, dass dies aber auf Wunsch der Stadt geschehen sei. Dies wolle er geklärt haben. Zum anderen macht er deutlich, dass die Stadt nicht beauftragt worden sei, mit Breuninger zu verhandeln, ob sich die Firma im Marstallcenter engagieren wolle, sondern die Frage habe genau so gelautet, wie es in der Vorlage stehe. Und dies wolle er für die weitere Beratung gern beantwortet haben.

OBM **Spec** wiederholt an Stadtrat Glasbrenner gewandt, dass mal sowohl die Frage des Marstallcenters – das ja nach wie vor zur Innenstadt gehöre – als auch andere Ansätze ins Gespräch gebracht habe, die für die Innenstadt vorstellbar seien. Es habe seitens des Breuningerlandes keinen Ansatz für irgendein Engagement in der Innenstadt gegeben.

Stadträtin **Schübler** schließt sich der Kritik ihrer Vorredner bezüglich des Sitzungskalenders und des Tempos und des Drucks auf eine Entscheidung an. Wenn man Donnerstagnachmittag eine Vorlage erhalte und dann Dienstag zu einer Sitzung kommen solle, die im Kalender gar nicht eingetragen gewesen sei, dann sei keine gute Arbeit möglich. Sie wolle der Verwaltung dennoch für die Vorlage danken, weil sie klar Position beziehe für eine lebendige Innenstadt. Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen habe immer die Meinung vertreten, dass eine Erweiterung des Breuningerlandes auch in geringem Umfang nicht innenstadtverträglich sei. Entscheidend sei hier die grundsätzliche Aussage in der bereits genannten Wirkungsanalyse von BulwienGesa auf S. 44: „grundsätzlich ist bei einer Verkaufsflächenansiedlung beziehungsweise -vergrößerung zu beachten, dass sich der hiermit verknüpfte Umsatzzuwachs marktanalytisch ausschließlich durch Umsatzumverteilung erklärt.“ Das habe ja Herr Oberbürgermeister Spec vorher auch schon gesagt. Und dieser Satz sei mit Sicherheit auch auf die in Aussicht gestellten Arbeitsplätze anzuwenden. Dies bestätige ihre Fraktion in der Wahrnehmung, dass weiteres Wachstum aus ökologischen und gesellschaftlichen Überlegungen nicht sinnvoll sei. In Bezug auf die Wettbewerbsfähigkeit von Innenstadt und Breuningerland nebeneinander sei laut dieser Analyse Wachstum ja überhaupt nicht möglich. Daher werde ihre Fraktion auch nicht von ihrer bisherigen Position abrücken, die Erweiterung des Breuningerlandes abzulehnen. Dabei könne aber ihre Fraktion durchaus der nachgereichten Tischvorlage zustimmen. Zum jetzigen Zeitpunkt müsse man sehen, wie sich alles entwickle.

Auch Stadtrat Dr. **Heer** stimmt bezüglich der formalen Rahmenbedingungen – der Sitzungsterminierung und des Ablaufs der Entscheidung – den Aussagen seiner Vorredner zu. Auch er sei der Ansicht, dass man heute zu keiner Entscheidung kommen könne. Er wolle sich auch relativ kurz fassen und weise auf die bisherigen Aussagen der FDP-Fraktion hin, die schon im Wahlkampf gesagt habe: „Innenstadt zuerst“. Seine Fraktion habe auch in den zahlreichen Verhandlungen, die seither stattgefunden hätten – denn man habe ja nun in anderthalb Jahren alle Seiten mindestens zweimal angehört – immer gesagt, dass sie nicht in jedem Punkt einer Meinung sei und dass daher eine Lösung zwischen 0 und 10 000 m² liegen könne. Dies könne man zwar belächeln, immerhin sei dies jedoch ein erster Hinweis, dass seine Fraktion dem ursprünglichen Ansinnen des Breuningerlandes, um 14 000 m² Verkaufsfläche zu erweitern, nicht folgen könne. Inzwischen habe das Breuningerland seinen Wunsch zunächst auf 9 800 m² reduziert und stehe nun bei 8 500 m². Damit habe sich das Breuningerland angenähert und demonstriere Kompromissbereitschaft. Eigentlich gehe es nur noch darum, ob auch die Stadt Kompromissbereitschaft zeigen könne. Er wolle sich nicht weiter damit beschäftigen, wie lange und ausführlich man dieses Problem schon diskutiert habe. Auch das Problem Marstallcenter kenne man, er selbst als ehemaliger Teileigentümer kenne dies sehr gut und habe auch keine eigenen Interessen mehr daran. Die Fraktionen seien sich darüber einig, dass heute Abend keine Entscheidung fallen solle. Für seine Fraktion sei das Thema, welches in der heutigen Vorlage im zweiten Absatz dargestellt sei – und das auch für die individuelle Abstimmung wichtig sein könne – von Bedeutung. Es werde letztendlich um die Frage gehen, ob man das Breuningerland „total vor den Kopf schlagen“ wolle, oder ob man dem Breuningerland unter Wahrung der Priorität der Innenstadtentwicklung auch eine Chance geben wolle. In dem zweiten Absatz des Beschlussvorschlages stehe im Wesentlichen drin, dass das Breuningerland derzeit nichts bekomme und man eine Nulllinie fahre, dass man aber in drei bis fünf Jahren über eine stufenweise Erweiterung sprechen könne. Die Frage der stufenweisen Entwicklung habe in seiner Fraktion eine große Rolle gespielt und es sei ihm gesagt worden, dass man keinen städtebaulichen Vertrag abschließen könne, da dieser im Verhältnis zum Bebauungsplan nichtig beziehungsweise anfechtbar sei. Also müsse man den Bebauungsplan schon so präzisieren, dass man deutlich darstelle, was man solle. Er schlage daher vor, dass es zumindest zum zweiten Absatz des Beschlussvorschlages eine Alternative zur Nulllinie gebe, der dem Breuningerland Luft lasse. Wenn dies kompatibel sei mit einem zeitlichen Moment beziehungsweise einer zeitlichen Verschiebung gegenüber dem, was man bisher gehört habe, so sei dies nützlich für das Ziel, das Marstallcenter zu schützen. Von dieser Frage hänge dann in seiner Fraktion das Abstimmungsverhalten der einzelnen Mitglieder ab.

Stadträtin **Burkhardt** erklärt, mit Datum vom 19.03.2009 habe die LUBU den Antrag auf Änderung des bestehenden Bebauungsplans und einer Veränderungssperre gestellt mit dem Ziel, die Erweiterungspläne des Breuningerlandes zu unterbinden. Die LUBU habe das damals begründet mit dem Hinweis auf die Gefahren für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt und der Stadtteilzentren und mit der Erhöhung des PKW- und LKW-Verkehrs auf der B 27 durch Ludwigsburg und auf der Autobahn, mit den bekannten Folgen von Lärm und Luftbelastung, der der Ludwigsburger Bevölkerung nicht mehr zuzumuten seien. Wenn sie nun heute im Namen der LUBU/Linke-Fraktion einen Antrag stellen sollte, würden sie zunächst beantragen, den Bebauungsplan „Tammer Feld“ dem geltenden Recht des Jahres 2010 anzupassen, das sich von dem des Jahres 1972 doch erheblich unterscheidet. Denn erst auf einer solchen Grundlage sei es möglich, sich in Zukunft mit Erweiterungswünschen der Firma Breuninger auseinanderzusetzen. Sie verweist darauf, dass Herr von Agtmael in den Diskussionen im vergangenen Jahr einmal gesagt habe, dass der Antrag auf Erweiterung zu einem ungünstigen Zeitpunkt gestellt worden sei. Das sei wohl wahr und gelte für das Jahr 2010 genauso wie für das Jahr 2009. Die wirtschaftliche Situation des Einzelhandels in Ludwigsburg und den Nachbarkommunen sei heute genauso schwierig wie im März 2009. Die diversen Gutachten seien keine Entscheidungsgrundlage. Wieder einmal habe sich die alte Erkenntnis bewahrheitet, dass Gutachten lediglich dazu da seien, die Meinung des Auftraggebers zu bestärken. Deswegen solle man sich die erheblichen finanziellen Investitionen in Gutachten auch auf anderen Gebieten sehr sorgfältig überlegen. Selbstverständlich müsse man in circa 5 Jahren das Spannungsfeld Breuningerland-

Innenstadteinzelhandel der angrenzenden Kommunen einschließlich Ludwigsburgs – die Nachbargemeinden gehörten hier ja auch dazu – erneut überprüfen. Vielleicht habe man dann ein funktionierendes Marstallcenter mit kundenfreundlich gestalteten öffentlichen Räumen einschließlich Kirch- und Lindenstraße in seiner Umgebung. An Stadtrat Glasbrenner gewandt ergänzt sie, dass das Breuningerland sich sehr um die Gestaltung seiner Innenräume bemühe. Dies zeigten die vielen Kunden, die dort tagtäglich von morgens bis abends sich aufhielten und das Breuningerland bemühe sich auch ständig um eine Verbesserung dieser Aufenthaltsqualität. Insofern sei das Breuningerland durchaus mit der Innenstadt zu vergleichen. Bis zu dem Zeitpunkt aber, wo sich die Innenstadtsituation insbesondere mit dem Marstallcenter geklärt habe, sage ihre Fraktion „Keinen Quadratmeter Erweiterung.“ In den nun bald 40 Jahren seiner Existenz habe sich das Einkaufszentrum Breuningerland schon mehrere Male und eigentlich immerwährend im Bestand und bis auf einen Fall ohne räumlichen Zuwachs erneuert. Ein Kunde des Jahres 1972 würde sich die Augen reiben, wenn er den heutigen Geschäftsbesatz würde sehen können. Das Breuningerland sei heute ganz anders als im Jahr 1972. Auch Sanierung im Bestand sei eine Chance, sich geänderten Käuferverhalten anzupassen und vielleicht mal den 5. Schuhladen und den 10. Klamottenladen zu schließen, die alle das Gleiche anbieten. Sie betont abschließend nochmals deutlich die Haltung der LUBU/Linke-Fraktion. Wenn am heutigen Tag abgestimmt werden würde, würde ihre Fraktion dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zustimmen, auch wenn sie der Meinung sei, dass dieser etwas deutlicher formuliert werden könne.

OBM **Spec** bedankt sich für die erste Ausspracherunde. Die Problematik sei seiner Ansicht nach klar geworden. Man habe auch in den zurückliegenden Gesprächen den Vertretern des Breuningerlandes und der ECE immer wieder deutlich gemacht, dass weder von Seiten der Innenstadthändler in Ludwigsburg noch von Seiten der Kommunalpolitik eine feindliche Haltung gegen das Breuningerland bestehe. Vielmehr sei das Gegenteil der Fall. Das Breuninger sei ein Ludwigsburger Unternehmen, mit dem man sich identifiziere. Allerdings habe man es mit der Problematik zu tun – und das betreffe auch die von Stadtrat Dr. Heer aufgeworfene Frage – zu wessen Lasten ein Kompromiss gehe. Auf Grund der vorliegenden Problematik sei es klar, dass sich eine Kompromisslinie zum jetzigen Zeitpunkt für das Breuningerland nicht im Verhältnis zwischen Breuningerland und Gemeinderat beziehungsweise Stadtverwaltung abspiele. Es sei klar, dass man jetzt schon eines der attraktivsten und umsatzstärksten Einzelhandelszentren in Deutschland überhaupt habe. Wenn man jetzt nochmals auch auf Basis der geschilderten, aktuellen Schwierigkeiten weitere Flächen zugestehe, dann nehme man dies automatisch zu einem Teil der Innenstadt weg – mit allen Konsequenzen. Dies sei die Schwierigkeit, die man zu berücksichtigen habe. Man könne dies nicht im Raum stehen lassen als abstrakten Kompromiss, sondern die Frage sei ganz konkret, ob man das wirklich wolle. Er erkundigt sich bei Stadtrat Dr. Heer, ob dieser mit seiner Entscheidung billigend oder bewusst in Kauf nehmen wolle, dem einen etwas zuzubilligen, was automatisch zu einer bekannten negativen Folgewirkung führe. Es sei ja nicht so, dass Ludwigsburg als einzige Stadt über solche Wechselwirkungen diskutiere. Seit 25 Jahren gebe es entsprechende Erfahrungen und das Thema sei zentral untersucht. Jeder könne voraussehen, wie die Wechselwirkungen aussähen und auch in den Gutachten sei dies deutlich gemacht worden. Automatisch nehme man der Innenstadt Umsatz und damit auch einigen Geschäften die Existenzgrundlage. Dies müsse jeder wissen, der zum jetzigen Zeitpunkt einem Kompromiss zustimme. Dies sei leider die reale Situation, an der kein Weg vorbei führe. Die Verwaltung habe aber deutlich gemacht, dass man sich auch die Frage stelle, ob man sich zu einem späteren Zeitpunkt neu mit dieser Frage beschäftigen könne. Er erinnert weiter daran, dass von Stadtrat Glasbrenner das Thema Koexistenz Innenstadt – Marstallcenter und Breuningerland – Marstallcenter angesprochen worden sei. Man könne nicht auf eine jahrzehntelange friedliche Koexistenz abheben, da sich in diesen Jahrzehnten Gewichte deutlich verschoben hätten. Er verweise in diesem Zusammenhang nochmals auf die letzte Erweiterung des Breuningerlandes von 26 000 auf 36 000 m². Er fordert Stadtrat Glasbrenner mit dem Hinweis, dass diese Position bei den Freien Wählern nicht nur in Ludwigsburg vertreten werde, dazu auf, in Städte zu gehen, in denen der Bogen bereits überreizt worden sei. Diese Beispiele gebe es. Beispielsweise könne man nach Sindelfingen oder nach Bietigheim oder auch in viele andere Städte gehen, wo das Verhältnis zwischen dem Einzelhandel auf der grünen Wiese und der Innenstadt so überzogen worden sei,

dass die Innenstadt irreparabel aus den Angeln gehoben worden sei. Im Moment könne man verfolgen, mit welchen außerordentlichen finanziellen Anstrengungen die Stadt Bietigheim versuche, das Arkadengebäude umzugestalten, um dort wieder Einzelhandel ansiedeln zu können. Dies geschehe mit einer völlig unrentablen Maßnahme. Und genau das sei die reale Situation, um die es hier gehe. Er bitte deshalb auch mit Blick auf die abschließenden Entscheidungen dringend darum, dass man sich mit diesen realen Wechselwirkungen nochmals eindeutig auseinandersetze. Wenn die Verwaltung die Gremienmitglieder hierbei unterstützen solle, werde sie diesen gerne noch ergänzendes Material zukommen lassen.

Stadtrat Dr. **Heer** beklagt, dass der Oberbürgermeister von einem Bild ausgehe, das dieser immer wieder gern bemühe. Dies sei das Bild eines Kuchens, der nicht größer werde, und stelle damit bildlich ein Umsatzwachstum von null dar. Diese Auffassung könne er so nicht teilen, obwohl er selbst derjenige sei, der jedes Jahr regelmäßig betone, dass die Bundesrepublik ein entwicklungsschwacher Staat mit einem niedrigen Wachstum sei und in der Konkurrenz mit anderen nicht mehr mithalten könne. Dies bedeute aber nicht, dass es nicht immer noch Entwicklung gebe. Es gebe immer noch ein Wachstum des Sozialprodukts von hoffentlich 2 Prozent, vielleicht auch von 1,5 Prozent über einen längeren Zeitraum. Der Kuchen wachse also noch ein bisschen und insofern gebe es auch Wettbewerb um die zusätzlichen Umsätze. Außerdem müsse man auch an das große Ganze denken. Obwohl er selbst ein Innenstadtfan sei und die Priorität der Innenstadt, die ja auch zur großen Tradition der deutschen Städte gehöre, befürworte, müsse man auch daran denken, dass die Konkurrenz das Geschäft belebe. Dies sei zwar ein allgemeiner Spruch, bedeute aber ganz konkret, dass die Wirkung die a auf b und b wiederum auf a habe, auch zum Wohl der Bewohnerschaft Ludwigsburg und der ganzen Umgebung sei. Man solle nicht vergessen – und das müsse ruhig auch mal betont werden – dass in der Innenstadt manches noch im Argen liege, was die Qualität und das zeitliche Angebot angehe. Es sei sinnvoll, wenn von beiden Seiten jeweils Druck auf die andere Seite ausgeübt werde und wenn die Konkurrenz zwischen beiden nicht zu sehr beschränkt werde. Er betont nochmals, dass die Innenstadt klare Priorität genieße. Wenn man aber dem Breuningerland Erweiterungsmöglichkeiten biete – und man wisse ja auch, dass heute Verkauf immer mehr inszeniert werde wie im Theater, es auf den Auftritt ankomme und man immer mehr Fläche brauche, um ein modisches und visuell ansprechendes Angebot bieten zu können – dann müsse man sagen, dass man wenigstens eine Umsetzung dieses Mehrbedarfs in einem beschränkten Umfang diskutiere und zeitlich definitiv ermögliche, gerne auch mit einem Abstand.

OBM **Spec** äußert sich enttäuscht über den Sachvortrag von Stadtrat Dr. Heer. Nach einer so langen Überlegungs- und Diskussionsphase lasse dieser nicht einmal im Ansatz erkennen, dass sich der Stadtrat nicht nur über allgemeine volkswirtschaftliche Wachstumsmöglichkeiten, sondern über ganz konkrete Umsatzentwicklungen im Einzelhandel informiert habe. Jeder, der sich nur im Ansatz mit dem Thema beschäftige, wisse schließlich, dass im Einzelhandel kein Umsatzwachstum stattfinde, sondern gnadenloser Verdrängungswettbewerb herrsche. Dies enttäusche ihn von einem Vertreter der FDP-Fraktion umso mehr, nachdem gerade die FDP und gerade das von der FDP geführte Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg deutlichst auf die Gefahren eines unkoordinierten Wachstums auf der grünen Wiese hinwiesen. Die Verwaltung habe den Fraktionen die neue Broschüre „Der Nahversorgung eine Chance“ zukommen lassen, weil ein Marktmechanismus ohne Spielregeln dazu führen würde, dass es in der Zukunft nur noch gigantomanische Einkaufszentren geben würde und die Nahversorgung und die in fußläufiger Entfernung erreichbare Versorgung mit Lebensmitteln und anderen Konsumgütern ausgehebelt würde. Markt ohne Spielregeln funktioniere hier nicht und werde zu gesellschaftlichen Entwicklungen führen, die nicht einmal eine FDP als Regierungspartei für richtig halten könne. In der genannten Broschüre gebe es auch Ausführungen zur Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die man dem Gremium als Tischvorlage heute zusätzlich ausgelegt habe. Er bitte Stadtrat Dr. Heer dringend darum, dies auch zu lesen. Auch in den Tiefen seiner Partei werde er sehen, dass man sich auf einer anderen Grundlage mit solchen Themen beschäftigen müsse.

Stadtrat **Seybold** gibt zu bedenken, dass das Gutachten einen Umsatzrückgang in der

Ludwigsburger Innenstadt von gut 10 Mio. € prognostiziere. Runde 10 Mio. € bedeute für ihn – und er wisse, wovon er spreche, da er selbst Einzelhändler sei – eine Schließung von 10 bis 12 kleinen Boutiquen. Dies sei noch niedrig gegriffen, da nicht eine Boutique allein einen Umsatz von 1 Mio. € erwirtschaftete. An die anwesenden Pressevertreter gewandt fügt er hinzu, dass er morgen nicht in der Presse lesen wolle, dass die Freien Wähler der Breuningerland-Erweiterung zustimmten. Dies sei ihm in den Ausführungen von Stadtrat Glasbrenner etwas zu undeutlich übergekommen. Es gäbe innerhalb der Freien Wähler-Fraktion durchaus auch Stimmen, die für eine Null-Lösung seien.

Stadtrat **Müller** schließt sich den Worten von Stadtrat Seybold an. Auch er selbst wolle für die FDP-Fraktion nochmals betonen, dass diese nicht bedingungslos einer Erweiterung zustimme. Deswegen wolle er auch etwas revidieren, was Oberbürgermeister Spec etwas allgemein an die FDP-Fraktion und auch an den Kollegen Dr. Herr gerichtet vorgetragen habe. Er betont, dass sein Fraktionskollege sehr klar darauf hingewiesen habe, dass die FDP-Fraktion dem Abschnitt 2 des Beschlussvorschlages aufgeschlossen gegenüber stehe. Bei der Gelegenheit wolle er selbst auch eine persönlichere Stellungnahme abgeben. Was ihm an der Diskussion auffalle, sei, dass diese immer um die Innenstadt und ums Breuningerland kreise. Teilweise sei zwar schon angeklungen, dass es auch um das Umfeld gehe, aber dieser Aspekt komme aus seiner Sicht doch etwas zu kurz. Man könne natürlich argumentieren, dass sich der Ludwigsburger Gemeinderat auch auf Ludwigsburg beschränken könne. Wenn man aber Gemeinderäte der Zukunft sein wolle, dann sei man gut bedient daran, auch über die Markungsgrenzen zu schauen. Er wolle in diesem Zusammenhang einmal die Frage aufwerfen, wie die 40 Stadträte abstimmen würden, wenn das Breuningerland auf Tammer Gemarkung wäre. Dann würde man wahrscheinlich überhaupt nicht hier sitzen und diskutieren, weil dann der Tammer Gemeinderat darüber abstimmen müsste. Aber er wolle doch betonen, dass man mit dem Kirchturmdenken aufhören müsse. Seine Hypothese sei, dass bei einer Gemarkungsgrenze südlich des Breuningerlandes 40 Stimmen gegen die Erweiterung sein würden. Ein anderer Punkt, der schon angeklungen sei, sei das Thema der Nahversorgung. Auch wolle er nochmals auf die demographische Entwicklung hinweisen. Er halte es für sehr schwierig, dass man dies nur unzureichend berücksichtige. Zwar seien alle mobil, die Mobilität allerdings werde sich verändern in den nächsten Jahren. Dies sei dann sehr gravierend, nicht nur für die Ludwigsburger Innenstadt, die sicherlich interessant und attraktiv sein könne, sondern auch für die umliegenden Stadtteile und Kommunen, die hiermit zu Recht kommen müssten. Zudem rede man auch über das Thema der Nachhaltigkeit. Es tue ihm auch leid, wenn dies nun für ECE und Breuninger so klingen müsse, als ob er ein hundertprozentiges Plädoyer gegen eine Erweiterung halten wolle, aber die beiden Firmen hätten selbst von Nachhaltigkeit gesprochen und unterstützten auch die Entwicklung von innerstädtischen Bereichen. Dies finde er ja auch prima, nur müsse man sich auch vor Augen führen, dass das Breuningerland eben nicht in der Innenstadt liege. Wenn dort interessante Shops hinkämen, für die die Menschen bereit seien, 250 bis 300 km weit zu fahren, dann widerspreche das nach seinem Verständnis der Diskussion, die in Deutschland augenblicklich über das Thema Nachhaltigkeit geführt werde. Er wolle das Augenmerk auch noch auf die Dimension des Breuningerlandes lenken. Dies sei zwar immer diskutiert worden mit den angesprochenen 36 000 oder 39 000 m², man müsse aber auch einmal das Umfeld betrachten. Wenn man alle relevanten Center der Postleitzahlengemebiet 6 und 7 betrachte, dann habe man etwas mehr als 30 Center. Darunter sei das Breuningerland das größte und es gebe nur noch vier weitere in annähernd gleicher Größenordnung. Das Gros liege zwischen 15 000 und 25 000 m². Er müsse der Stadträtin Burkhardt dahingehend recht geben, dass sich ein Wandel auch innerhalb bestehender Grenzen vollziehen könne. Das Breuningerland sei mit Abstand das größte und das attraktivste Einkaufszentrum und könne auch in Zukunft attraktiv bleiben. Nichtsdestotrotz wolle er damit nicht ausschließen, dass in späteren Jahren – und das müsse man auch jedem anderen zugestehen, der dann am Tisch sitze – hierüber wieder diskutiert werden könne, ob eine Erweiterung sinnvoll und machbar sei. Er erinnere auch nochmals an die Sitzung im Gemeinderat, als das Gutachten vorgestellt worden sei. Nachdem ein flammendes Plädoyer für die Revitalisierung des Marstallcenters abgehalten worden sei, habe er gefragt, ob es möglich sei, das Breuningerland zu erweitern bevor die Revitalisierung des Marstallcenters erfolge. Daraufhin habe die Gutachterin einige Sekunden für eine Antwort gebraucht. Für ihn selbst sei diese zögerliche Antwort eine Bestätigung dessen gewesen, was er selbst soeben versucht habe

auszuführen. Er wolle abschließend betonen – und auch in der FDP-Fraktion sei man sich hierüber momentan einig – dass der aktuelle Zeitpunkt kein vernünftiger Zeitpunkt sei, um das Breuningerland zu erweitern. Man solle aber auch diese zeitliche Dimension von drei bis fünf Jahren berücksichtigen, um das Thema dann wieder auf die Tagesordnung zu nehmen.

OBM **Spec** kündigt an, dass die Stadträte mit dem nächsten Versand der Sitzungsunterlagen auch ein Fax erhalten würden, das unmittelbar vor der Sitzung von der Firma Pirelli bei der Stadtverwaltung eingegangen sei. Er wolle nicht auf alle beiden Seiten des Fax eingehen, sondern nur einen Satz zitieren: „Wir möchten darauf hinweisen, dass eine mögliche Erweiterung des Breuningerlandes die Projektentwicklung des Marstallcenters erheblich negativ beeinflussen würde.“ Nun hätten sich die Fraktionen ja übereinstimmend für mehr Beratungszeit ausgesprochen, was bei einer so wichtigen Frage ja auch angemessen sei. Es sei auch eine übliche Praxis, dass der Gemeinderat, wenn dieser den Bedarf nach weiteren Beratungen habe, sich auch die Zeit hierfür nehme. Mit der heutigen gemeinsamen Beratung von WKV und BTU habe man einen guten Einstieg in die abschließende Beratung und Entscheidung gefunden. Die Stadträte erhielten nun ergänzende Unterlagen für die weiteren Beratungen. Wenn darüber hinaus noch weiterer Bedarf nach Unterlagen bestehe, werde die Stadtverwaltung diesem Wunsch gern nachkommen.

Stadtrat **Herrmann** bittet noch um eine Aussage der Verwaltung zum Thema Schillerplatz – entweder heute oder durch Unterlagen, wie er das zuvor angesprochen habe. Des Weiteren bitte er darum, dass das weitere Verfahren im Ältestenrat am kommenden Montag abgestimmt und dann auch öffentlich gemacht werde mit dem Ziel, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.06.2010 endgültig entscheiden könne.

OBM **Spec** sagt zu, das Gremium über alternative Projektentwicklungsansätze zu informieren. Allerdings könne man dies nicht in öffentlicher Sitzung tun, da dies kontraproduktiv für die Projektentwicklung sein könne. Zudem werde man über die aktuellen Wechselwirkungen zwischen der Revitalisierung des Marstallcenters und der gleichzeitigen Entwicklung von weiteren 5 000 bis 10 000 m² berichten. Dies werde er zum geeigneten Zeitpunkt tun.

Eine Beschlussfassung findet nicht statt.

TOP 2 Wohnpark Hartenecker Höhe

Beratungsverlauf:

Siehe Tagesordnungspunkte 2.1 und 2.2.

TOP 2.1 Neubau am Kasino

Vorl.Nr. 189/10

Beschluss:

1. Neben dem ehem. Offizierskasino auf der Hartenecker Höhe (Flst. 500/1) soll anstelle des Heizwerkes ein Wohnhausneubau mit einer Tiefgarage errichtet werden. Von den

vorgeschlagenen fünf Bebauungsvarianten wird der Vorschlag 1 „Haus mit Satteldach“ weiter verfolgt.

2. Die für dieses Wohngebäude notwendige Änderung des Bebauungsplans Hartenecker Höhe Nr. 092/03 wird zusammen mit der Planänderung für die Umnutzung des Kasinos zu Wohnzwecken auf dem Weg eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans herbeigeführt.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 7 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen angenommen.

Ja 7 Nein 5 Enthaltung 2

Beratungsverlauf:

Herr **Kurt** (FB Stadtplanung und Vermessung) zeigt Photographien der künftigen Lage des Neubaus und erläutert, dass die Verwaltung auf Grund der exponierten Lage und der Nähe zum denkmalgeschützten Kasino das Votum des Gremiums zum Gebäudetypus einholen wolle. Sodann stellt er die fünf in Frage kommenden Neubauvarianten an Hand von Plänen, Grundrissen und Modellphotographien vor und zeigt deren jeweilige Vor- und Nachteile auf. In die engere Wahl seien nach verwaltungsinterner Diskussion die Varianten 1 und 4 gekommen, von denen die Verwaltung die Nr. 1, der Investor die Nr. 4 bevorzuge.

Die Stadträte **Lutz** und **Gericke** sprechen sich für die Variante 1 aus, da ihnen zu starke Kontraste zum denkmalgeschützten Kasinogebäude nicht gefielen.

Die Stadträte **Juranek** und Stadtrat **Haag** favorisieren die Varianten 1 und 4, mit Tendenzen zur unkonventionelleren Variante 4. Stadtrat Juranek erklärt, die Variante 5 sei deutlich überzogen, die Entwürfe 2 und 3 hingegen indifferent und beliebig. Stadtrat Haag betont, dass vor allem die eher klassische Variante 1 in hoher Qualität ausgeführt werden müsse, da sie sonst schnell Gefahr laufe, beliebig zu wirken.

Für Stadtrat **Glasbrenner** kommen die Varianten 2, 4 und 5 nicht in Frage. Die Varianten 1 und 3 seien hingegen vorstellbar, auch wenn es bei ersterer insbesondere in den Bereichen Belichtung und Stellflächen Nachbesserungsbedarf gebe.

Stadträtin **Burkhardt** erklärt zu Protokoll:

„Ich würde beiden Punkten des Beschlussvorschlags zustimmen. Das Haus mit Satteldach – das wurde ja schon gesagt – passt sich der sensiblen Umgebung am besten an. Wobei es natürlich nachher auf die Sorgfalt der Ausführung wirklich sehr ankommt, bei dieser Form, damit es dann nicht ein Haus aus dem Jahre 1936 wird. Auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Auftrag des Investors ist in diesem Zusammenhang sinnvoll. Ich werde die Vorlage dennoch ablehnen. Und ich begründe es auch mit Folgendem: Der Gemeinderat hat dem Verkauf und damit dem Abbruch des Heizwerks mehrheitlich zugestimmt, wir aber nicht. Wir sind nach wie vor der Meinung, dass mit dem Abriss des Heizwerks Flakkaserne die Möglichkeit zerstört wird, den neuen Bewohnern der Hartenecker Höhe eine umweltfreundliche und preisgünstige Energieversorgung anzubieten. Der Umbau in ein modernes Blockheizkraftwerk wäre mühelos möglich. Es hat nicht einmal einen Kostenvergleich zwischen Wärme aus dem Holzheizkraftwerk Südstadt und dem Heizwerk Flakkaserne gegeben. Das Thema „Strom“ wurde

völlig ausgespart. Wir meinen, dass die Diskussion über solche Fragen zu einem Gesamtenergiekonzept Ludwigsburg gehört, das wir nun bald am Runden Tisch besprechen werden. Aber jetzt werden mit diesem Abriss Fakten geschaffen, die nachher nicht mehr rückgängig zu machen sind. Das wollen wir nicht mitmachen und deshalb lehne ich die Vorlage ab.“

Herr **Huber** (wohnen & leben Bauträgergesellschaft GmbH) spricht sich stellvertretend für den Investor für die Variante 4 aus. Mit einer Entscheidung für ein angepasstes Gebäude entsprechend Variante 1 vertue man eine einmalige Chance.

Stadtrat **Juranek** erinnert an Stadträtin Burkhardt gewandt daran, dass sich das Gremium für den Neubau in dem Wissen entschieden habe, dass man im Untergeschossen genau die gleichen Möglichkeiten für ein Heizwerk haben werde, wie derzeit im Bestand.

Anschließend lässt BM **Schmid** über die vom Gremium favorisierten Varianten in der Reihenfolge der Häufigkeit ihrer Nennung abstimmen.

Variante 3 wird mit 3 Ja-Stimmen, 11 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen abgelehnt.

Variante 4 wird mit 6 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen abgelehnt.

Sodann lässt BM **Schmid** über die Variante 1 sowie über die weiteren Bestandteile der Beschlussempfehlung der Verwaltung en bloc Beschluss fassen.

Stadträtin **Burkhardt** erklärt zu ihrer Stimmabgabe:

„Bei der Abstimmung über das Gebäude habe ich für Entwurf 1 gestimmt, um eine Entscheidung möglich zu machen.“

TOP 2.2

Auswahl des Gestaltungskonzepts für die Außenanlage Kinder- und Familienzentrum und den angrenzenden Spielplatz
- Vergabe der Planungsleistungen

Vorl.Nr. 186/10

Beschluss:

1. Die Planung und Realisierung der Außenanlagen des Kinder- und Familienzentrums sowie den angrenzenden Spielplatzes erfolgt auf der Grundlage des eingereichten Gestaltungskonzepts des Büros Mundsinger und Hans, Ostfildern.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Büro einen Architektenvertrag abzuschließen, der eine stufenweise Beauftragung der einzelnen Leistungsphasen vorsieht. Für die zu erbringenden Leistungen wird ein Betrag von bis zu 180.000 € inkl. Nebenkosten, Mehrwertsteuer und Unvorhergesehenem aus der Sonderrechnung Hartenecker Höhe bereitgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 12 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen angenommen.

Ja 12 Nein 0 Enthaltung 2

Beratungsverlauf:

Herr **Fazekas** (Referat Nachhaltige Stadtentwicklung) berichtet, dass im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung drei Büros Vorschläge für die Außenanlagen des Kinder- und Familienzentrums und den angrenzenden Spielplatz eingereicht hätten. Sowohl der aus Verwaltungsmitarbeitern und Mitgliedern der Kinderspielplatzkommission bestehende Bewertungsausschuss als auch befragte Bewohner der Hartenecker Höhe hätten sich deutlich für den Entwurf des Büros Mundsinger und Hans ausgesprochen. Sodann stellt er die drei eingegangenen Konzepte vor. Abschließend weist er darauf hin, dass zwar auch Kostenschätzungen eingereicht worden seien, es hier jedoch noch Klärungs- und Konkretisierungsbedarf gebe. Die Ziffer 2 des Beschlussvorschlages orientiere sich daher an Erfahrungswerten der Verwaltung. Er werde mit der Entwurfsplanung und einer detaillierteren Kostenberechnung wieder ins Gremium kommen. Erst auf dieser Grundlage solle dann die Ausschreibung erfolgen.

Die Stadträte **Lutz** und **Griesmaier** beurteilen den Entwurf 2 als zu geradlinig, die runderen Formen der anderen Entwürfe entsprächen eher dem kindlichen Nutzungsverhalten. Der Entwurf 3 biete darüber hinaus tolle Sitzmöglichkeiten und eine gute Beschattung.

Stadträtin **Liepins** erklärt, sie könne sich mit dem Entwurf 3 anfreunden, auch wenn keine der Alternativen wirklich herausragend sei. Dringend nachgebessert werden müsse aber noch, dass die Anlagen für Tischtennis und Streetball im nördlichen Bereich zu nah an der Bebauung geplant seien. Als wichtigsten Punkt betrachte sie jedoch die Kostenfrage. Sie fordere die Verwaltung auf, die Gründe für die unterschiedliche Kalkulation der drei Büros zu erläutern.

Stadtrat **Glasbrenner** kritisiert, dass der Ideenwettbewerb ohne Kostendeckelung durchgeführt worden sei. Die Differenzen in den Grobkalkulationen der Büros seien nicht nachvollziehbar und nicht akzeptabel. Unabhängig von der Qualität der letztendlich ausgewählten Lösung seien Kosten von 1,2 Mio. € nicht hinnehmbar, da schließlich auch entsprechende Folgekosten einzukalkulieren seien. Ohne dass die Kostenfrage geklärt sei, könne er heute nicht für den einen oder anderen Vorschlag stimmen.

Herr **Fazekas** begründet die unterschiedlichen Kostenkalkulationen unter anderem mit verschiedenen Planungstiefen der Entwürfe. Hier müsse noch nachgearbeitet werden. Er weist nochmals drauf hin, dass das ausgewählte Büro nur bis zur Entwurfsreife mit der Planung beauftragt werden solle. Planung und Kostenrechnung würden dann nochmals im Gremium eingebracht.

Stadtrat **Gericke** betont, aus seiner Sicht seien 150 €/m² der absolute Kostendeckel. Dieser müsse eingehalten werden, ansonsten müssten die Entwürfe oder deren Umsetzung zwingend nachjustiert werden. Er verweist darauf, dass Nutzer und Bewertungskommission ein klares Votum abgegeben hätten. Da der Entwurf 3 auch durch den schonenden Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand überzeuge, unterstütze auch seine Fraktion diesen. Er fordert die Verwaltung abschließend auf zu prüfen, ob die Flächen der Kindertagesstätte in der Nebenzeit für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden könnten.

Stadtrat **Haag** schließt sich den Ausführungen von Stadträtin Liepins an. Auch er sehe den in Entwurf 3 vorgesehenen unmittelbaren Anschluss der Spielflächen an das Baugebiet kritisch. Dennoch favorisiere er diesen Entwurf, vor allem, da sich die Variante 2 kostenmäßig außerhalb

der Marge bewege und zudem eher einem Stadt- als einem Spielplatz entspreche. Er unterstützt abschließend die Aussage von Stadtrat Gericke, dass 150 €/m² als absoluter Deckel gesehen werden müssten.

Stadträtin **Burkhardt** gefällt der Entwurf Kunder persönlich am besten, da dieser die variabelsten Nutzungsmöglichkeiten des Gesamtgeländes biete. Die Durchlässigkeit zur vorhandenen Bebauung müsse auch im Hinblick auf allgemeine Bewegungsnutzung von neuen Flächen gesehen werden. Wenn jedoch den neuen Bewohnern der angrenzenden Straßen der Entwurf Mundsinger besser gefalle, werde sie nicht gegen diesen stimmen, da die Nutzerwünsche Vorrang hätten. Wichtig sei ihr, dass beim Baubeschluss dann klare Aussagen zur Finanzierung gemacht würden.

Stadtrat **Glasbrenner** gibt zu Protokoll:

„Wir reden bei Kosten von 150 €/m² über insgesamt 1,2 Mio. €.“

Herr **Fazekas** betont, dass er die Kosten im Auge behalten werde. Er werde alles daran setzen, dass 150 €/m² nicht erreicht würden. Weiter sagt er zu, aus dem Entwurf Kunder für die Weiterentwicklung des Konzepts 3 das Ziel einer guten Durchlässigkeit mitzunehmen.

BM **Schmid** fasst zusammen, dass eine Realisierung unter 660 000 € voraussichtlich nicht möglich sein werde, da Planungsbüros eher knapp kalkulierten und dies erst die erste Grobkalkulation sei. Ziel sei es jedoch, auch die 150 €/m² beziehungsweise 1,2 Mio. € nicht zu erreichen. Man werde sich sicherlich zwischen den beiden Limits bewegen. Sodann lässt er über die Vorl. Nr. 186/10 abstimmen.

TOP 3

Bauvorhaben Solitudeallee 30 / Siegesstr. 3
Neubau eines Kompetenz- und
Komplexleistungszentrums inkl. einer ambulant
betreuten Apartmentwohnanlage für Menschen
mit seelischen Handicaps
- Vorstellung durch den Antragsteller

Vorl.Nr. 185/10

Beratungsverlauf:

Herr **Blank** (Psychosoziales Netzwerk gGmbH) gibt einen Rückblick auf die Geschichte der Hilfen für Menschen mit psychischen Erkrankungen und informiert über das Psychosoziale Netzwerk gGmbH.

Prof. Dr. **Neddermann** (Architekturbüro Prof. Dr. Neddermann) stellt das zu bebauende Grundstück an Hand von Lageplänen vor und berichtet über Details des geplanten Abbruchs sowie des anschließenden Neubauvorhabens. Er geht auf die beiden Bausteine des Vorhabens, das Kompetenz- und Komplexleistungszentrum sowie die Apartmentwohnanlage ein, und präsentiert Grundrisse, Schnitte und Ansichten.

Ergänzend weist Herr **Mayer** (FB Bürgerbüro Bauen) auf die für die Realisierung des Vorhabens notwendigen Befreiungen hin. Das Bauvorhaben passe sich an die Umgebung an, die Befreiungen seien vertretbar.

Das Gremium beurteilt das zu Grunde liegende Konzept als schlüssig und nachvollziehbar. Architektonisch handle es sich um einen geradlinigen, nüchternen Bau.

Herr **Mayer**, Herr **Blank** und Herr Prof. Dr. **Neddermann** beantworten gemeinsam Fragen des Gremiums zu den eingegangenen Nachbareinwendungen, zur nutzungsadäquaten Ausrichtung der Wohnungen und der Erschließung, zum Schallschutz, zu möglichen Dachformen und der daraus resultierenden Nutzungs- und Kostenfrage sowie zu einer möglichen Einschränkung des Sichtwinkels an der Kreuzung Solitudeallee/Siegesstraße.

BM **Schmid** fasst die Beratung dahingehend zusammen, dass das Vorhaben städtebaulich verträglich, seine Gestaltung aber gewöhnungsbedürftig sei. Insgesamt leiste das Vorhaben des Psychosozialen Netzwerks einen wichtigen Beitrag für die Betreuung von Menschen mit seelischen Behinderungen und auch für die Gesamtstadt Ludwigsburg.

TOP 4

Uhlandstraße, Flst. Nr.: 829/1 und 829 -
Bauvorhaben Paulus Wohnbau GmbH Neubau
von 3 Mehrfamilienwohnhäusern, sowie eines
Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage
- Vorstellung durch den Antragsteller

Vorl.Nr. 187/10

Beratungsverlauf:

Herr **Dongus** (Freier Architekt) stellt mit Verweis auf die Vorl. Nr. 187/10 die Umgebung des „Süwag-Quartiers“ an Hand von Photoaufnahmen dar. Sodann zeigt er Ansichten, Geschosspläne und Grundrisse seines Entwurfs und erläutert, inwiefern sich dieser in die umgebenden Gründerzeithäuser einfüge. Er kündigt an, dass der Investor gern auf eigene Kosten entlang der Uhlandstraße einen Grünstreifen mit Baumreihe anlegen und sich damit an der Gestaltung des Straßenraums beteiligen wolle.

Herr **Paulus** (Paulus Wohnbau GmbH) informiert über die Themen Barrierefreiheit, die mögliche Unterbringung einer öffentlichen Nutzung in einem Bestandsgebäude, die Berücksichtigung sozialer Aspekte sowie über das Energiekonzept.

Herr **Kurt** (FB Stadtplanung und Vermessung) betont die Besonderheit der innerstädtischen Situation und die Vorgaben der Ortsbausatzung sowie des § 34 BauGB. Nach intensiven Vorarbeiten füge sich das Vorhaben nun ein.

Das Gremium äußert sich mehrheitlich positiv über die Planung sowie über die qualitative Steigerung im Vergleich zu früheren Entwürfen. Insbesondere werden das stimmige Gesamtkonzept der mutigen Konzeption, die Fassaden- und Grünanlagengestaltung, die Eckbetonung und die Ausbildung eines Blockrandes, die geplante Straßenraumgestaltung sowie die grundsätzliche Idee der innerstädtischen Nachverdichtung gewürdigt.

Stadtrat **Gericke** spricht die Möglichkeit von Minikreiseln an den beiden Ecken zur Asperger Straße sowie zur Wilhelmstraße an. Das ganze Quartier werde aus seiner Sicht von einer solchen Maßnahme profitieren. Weiter hoffe er, dass von dem heute vorgestellten Projekt auch ein positives Signal für die umliegende Bebauung ausgehe.

Stadträtin **Burkhardt** ist anders als die Mehrheit des Gremiums nicht der Ansicht, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebung – vor allem hinsichtlich der Eckhäuser an der Asperger und Wilhelmstraße – einfüge. Die Fassaden der beiden historischen Gebäude seien kreativ gestaltet, eine Fassade mit hellen Bändern auf dunklem Grund und Eckrundungen an den neuen Gebäuden

sei nicht vergleichbar. Zwar sei das Gelände derzeit mit Parkplätzen untergenutzt und Wohnbau biete sich an. Allerdings bedürfe die Planung bedarf einer besonderen Gestaltungssorgfalt. Wenn sie über das Neubauvorhaben entscheiden hätte, würde sie dieses ablehnen. Sie verstehe nicht, warum hier kein Bebauungsplan aufgestellt werde, wie man dies in der letzten Zeit für mehrere weniger wichtige Bereiche der Stadt getan habe.

Herr **Kurt** kündigt abschließend an, die Stadt begrüße das Angebot des Investors, sich an der Straßengestaltung in der Uhlandstraße zu beteiligen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werde dies geprüft. In diesem Zusammenhang werde man auch die Überlegungen zu den Minikreiseln thematisieren.