



Protokollauszug

zum AUSSCHUSS FÜR BAUEN, TECHNIK UND UMWELT

am Donnerstag, 08.11.2012, 17:02 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

ÖFFENTLICH

TOP 1

**Gartenstraße 17 - 21, Bauvorhaben Wohnbau Layher
GmbH & Co. KG
Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage
- Vorstellung durch den Bauherrn**

Vorl.Nr.

Beratungsverlauf:

Vor Eintritt in die Sitzung nimmt Herr **Kurt** (FB Stadtplanung und Vermessung) Bezug auf die letzte Sitzung des Gemeinderats und berichtet, dass Regierungspräsidium Stuttgart habe nochmals schriftlich bestätigt, dass es für die Ansiedlung eines Vollsortimenters auf den Neckarterrassen die Ausweisung eines Sondergebietes für erforderlich halte. Für die Teilnahme eines Vertreters an einer Sitzung des Ausschusses für Bauen, Technik und Umwelt sehe das RP hingegen keine Veranlassung. Er kündigt an, die Verwaltung werde auf dieser Basis die notwendige Bebauungsplanänderung im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angehen. Er bestätigt auf Nachfragen verschiedener Mitglieder, dass hierdurch keine wesentliche Zeitverzögerung zu befürchten sei.

Die Vorstellung des Bauvorhabens Gartenstraße 17 – 21 erfolgt durch Herrn **Wildermuth** (Wohnbau Layher) und Herrn **Wenderoth** (Architekturbüro arp). Sie präsentieren das Ergebnis des Anfang des Jahres von der Firma Layher durchgeführten Architektenwettbewerbs an Hand von Lageplänen, Grundrissen, Schnitten und Ansichten und gehen vertiefend auf Erschließungsfragen, die Dachgestaltung und die Parkierungslösung ein. Anschließend beantworten sie Fragen des Gremiums zum energetischen Standard und zu den von der Nachbarschaft geäußerten Bedenken hinsichtlich Grenzbebauung und Parkierung.

Herr **Kurt** (FB Stadtplanung und Vermessung) begrüßt den durchgeführten Wettbewerb und das von gemeinderätlichen Vertretern begleitete Auswahlverfahren. Dieses habe Vorbildcharakter. Die Beurteilung des Vorhabens erfolge nach § 34 BauGB und er könne das Einfügen in die Umgebungsbebauung bestätigen. Derzeit werde der Bauantrag geprüft und die Anhörung der Nachbarschaft laufe. Einwendungen seien bisher noch keine eingegangen. Setzte sich diese positive Entwicklung fort, stehe einer Genehmigung des Vorhabens nichts im Wege.

Beratungsverlauf:

Einleitend stellt BM **Schmid** richtig, dass es am heutigen Tage lediglich um einen mündlichen Bericht gehe und nicht wie auf Vorlage und Tagesordnung ausgewiesen um die Fassung eines Entwurfsbeschlusses.

Anschließend stellt Herr **Müller** (Büro von M) die Planungen für das Kinder- und Familienzentrum Poppenweiler vor. Er berichtet über die zu Grunde liegende Aufgabenstellung, die Entwurfsziele und die zu beachtenden Rahmenbedingungen und erläutert das entwickelte Konzept. Insbesondere geht er ein auf die Erschließung des Bestandsgebäudes sowie die Anbindung des Neubaus, die hierfür notwendigen Eingriffe in den Bestand, energetische Fragen sowie die Flächen- und Kostenberechnung. Die Präsentation liegt der Vorl. Nr. 443/12 als Anlage bei.

Herr **Weißer** (FB Hochbau und Gebäudewirtschaft) macht ergänzend darauf aufmerksam, dass der zeitliche Verzug vor allem auf die Kostensteigerung zurückzuführen sei. Diese habe zunächst aufgearbeitet werden müssen und sei schließlich von einem externen Controller geprüft worden. Weiter führt er auf Fragen des Stadtteilausschusses Poppenweiler aus, dass die ursprünglich angedachte L-Form noch Erweiterung des Raumprogramms nicht mehr realisiert habe werden können. Zudem hätten sich Bedenken hinsichtlich des Nachbarschutzes ergeben.

Stadtrat **Lutz** begrüßt den Einsatz eines Controllers. Weiter bittet er zu berücksichtigen, dass die Parkflächen auch für das Ochsenfest genutzt würden. Zudem macht er darauf aufmerksam, dass die vorgeschlagene Holzfassade auf Dauer sehr pflegeintensiv sei und bittet zu prüfen, ob unter diesem Aspekt eine Putzfassade nicht doch wirtschaftlicher sei.

Stadträtin **Liepins** gefällt die Planung grundsätzlich gut, sie äußert sich jedoch kritisch über die Höhe der Kosten. Was die Holzfassade anbelange, so könne sie sich ihrem Vorredner anschließen. Wichtig sei auch ein optisch ansprechendes „vergrauen“. Sie erkundigt sich, wie viel Fläche für den Außenbereich zur Verfügung stehe und wohin man gegebenenfalls erweitern könne, falls diese nicht ausreiche. Abschließend verleiht sie ihrer Hoffnung auf eine Fertigstellung bis Herbst 2014 Ausdruck.

Stadtrat **Glasbrenner** betont, wenn eine Holzfassade einen höheren Pflegeaufwand mit sich bringe, müsse sie im Gegenzug zumindest einen Vorteil hinsichtlich der Fertigstellungszeit versprechen. Sonst mache dies wenig Sinn. Er betont, dass ihm die halbgeschossig versetzte Anbindung zwischen Alt- und Neubau wenig gefalle. Zu einem sei fraglich, ob dies bei der beabsichtigten Nutzung vertretbar sein, zum anderen führe dies zu horrenden Kosten für den benötigten Spezialaufzug. Er bittet nochmals zu klären, ob eine andere Lösung denkbar sei. Nachdruck legt er auch auf die Forderung, dass künftig alle Planungsänderungen, die nicht zwangsläufig unvermeidbar seien, im Ausschuss diskutiert werden müssten.

Stadträtin **Steinwand** gibt zu Bedenken, dass die Kostensteigerungen zu einem Großteil auf die Hochkonjunktur in der Baubranche zurückzuführen sei. Schwerwiegender erachte sie die zeitlichen Verzögerungen, weswegen sie darum bitte, weitere Verschiebungen der voraussichtlichen Fertigstellung möglichst zu vermeiden. Gut gefalle ihr am Entwurf insbesondere, dass dieser die multifunktionale Nutzbarkeit gelungen löse.

Stadtrat **Haag** äußert sich überrascht darüber, über die Abweichung von der L-Form sowie die Ausrichtung nach Norden. Letzteres sei nicht zwangsläufig erforderlich und bringe auch energetische Nachteile mit sich. Er stellt die Frage, ob auch angesichts der bereits

angesprochenen Schwierigkeit der Anbindung ein Abriss des Bestands nicht Sinn mache. Weiter regt er an, über einen „Giebelwechsel“ nachzudenken, um so den heterogenen Giebelformen in der Umgebung Rechnung zu tragen.

Stadträtin **Burkhardt** unterstützt das nachhaltige Materialkonzept, wirbt allerdings für eine entsprechende farbliche Gestaltung. Gut gefalle ihr auch das Blockheizkraftwerk im Keller. Sie fordert dazu auf, die der Planung zu Grunde liegenden Bedarfszahlen nochmals zu überprüfen, da diese schon länger erhoben worden seien und sich geändert haben könnten. Insgesamt finde das Vorhaben bis auf die Kostensteigerung ihre Zustimmung.

Herr **Weißer** beantwortet daraufhin die Fragen des Gremiums. Insbesondere berichtet er über die Inhalte des an den Controller erteilten Auftrags und kündigt an, Ergebnisse Ende November vorstellen zu können. Er verleiht seiner Hoffnung Ausdruck, dass durch die Holzbauweise eine Verkürzung der Bauzeit erzielt werden könne. Was die Außenflächen anbelange, so sei die Mindestanforderung auf dem bestehenden Grundstück tatsächlich nicht zu realisieren. Er werde dieses Thema bei der nächsten Beratungsrunde vertieft beleuchten.

TOP 3 **Radwegekonzept** **- Mündlicher Sachstandsbericht**

Beratungsverlauf:

Der Bericht erfolgt durch Herrn **Ressler** (FB Stadtplanung und Vermessung). Er weist dabei auf einen Fehler in Folie 12 der Präsentation hin. Die korrigierte Fassung der Präsentation liegt dem Protokoll als Anlage 1 bei.

Das Gremium dankt für die informative Präsentation und die darin unterbreiteten Vorschläge. Sicherlich könne man die Prioritäten je nach persönlicher Gewichtung unterschiedlich sehen und setzen. Eine vertiefte Diskussion hierüber müsse selbstverständlich noch stattfinden.

Auf Nachfrage von Stadtrat **Noz** nach den Unfallzahlen an den Radwegequerungen Hohenzollernstraße und Seestraße sowie Robert-Franck-Allee und Richard-Wagner-Straße berichtet Herr **Ressler**, dass der Stadt keine Unfälle bekannt seien. Er werde dies jedoch bei der Polizei überprüfen.

Stadtrat **Griesmaier** macht auf die besondere Situation der zunehmenden Zahl älterer Radfahrer aufmerksam. Hier sehe er dringenden Handlungsbedarf.

Stadträtin **Schübler** setzt sich dafür ein, dass dem breiten Spektrum der vorgestellten Aufgaben durch einen angemessenen Haushaltsansatz Rechnung getragen werde.

Stadtrat **Haag** erklärt, er unterstütze gerne ein umfassendes Radwegekonzept und ermutige die Verwaltung, großräumig zu denken und zu planen. Die Umsetzung könne dann immer noch in Einzelteilen erfolgen.

Stadträtin **Burkhardt** begrüßt unter anderem den Ausbau der Öffentlichkeit und die hierfür zur Verfügung gestellten Mittel. Weiter weist sie darauf hin, dass die Radwege in der See- und in der Leonberger Straße häufig zugeparkt seien. Dies müsse unterbunden werden.

Auf Hinweis von Stadtrat **Lettrari**, dass die von der Brücke über die Friedrichstraße kommenden Radfahrer die Beschilderung „Ende des Radweges“ ignorierten und über den Zebrastreifen radelten, sagt Herr **Ressler** zu, dies zur Prüfung mitzunehmen.

TOP 4

**Maßnahmen zur verbesserten
Entscheidungsgrundlage von Hochbauprojekten
- Zusätzliche Personalkapazitäten im Fachbereich
Hochbau und Gebäudewirtschaft**

Vorl.Nr. 391/12

Empfehlungsbeschluss:

1a. Die Verwaltung wird beauftragt, die Projektabläufe für Hochbaumaßnahmen entsprechend des beigefügten Projektfahrplans (siehe Anlage 1) neu zu strukturieren. Es werden feste Kontrollinstanzen (internes und externes Controlling) in einen geregelten Planungsverlauf eingebaut.

Der Finanzierungsbedarf von Projekten wird erst nach Abschluss von erbrachten Leistungsphasen gemäß HOAI in die Finanz- und Haushaltsplanung aufgenommen.

1. b. Hochbaumaßnahmen in der Größenordnung ab einem Brutto-Gesamtvolumen von 1,5 Mio. Euro werden von unabhängigen Controllern geprüft.

Zur Finanzierung des anfallenden Fremdhonorars werden im Verwaltungshaushalt 2013 ff. jährlich 100.000 EUR veranschlagt.

2. Über die bereits im Stellenplan 2013 beantragte Stelle hinaus, wird eine zusätzliche Stelle im Bereich Hochbau, Team Bau (Architektin / Architekt), genehmigt.

Mit den zusätzlichen Personalressourcen wird Kapazität für höhere Planungstiefe geschaffen, um mehr Sicherheit für Entscheidungen von Bauinvestitionen zu erhalten.

Beschluss:

Die Abstimmung erfolgt offen und nach Ziffern getrennt.

Der Beschluss zu Ziffer 1a wird mit 12 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

Der Beschluss zu Ziffer 1b wird mit 9 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung angenommen.

Der Beschluss zu Ziffer 2 wird mit 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen angenommen.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Nicht anwesend: Stadtrat Glasbrenner (entschuldigt)
Stadtrat Seybold

Beratungsverlauf:

Mit Verweis auf die Vorl. Nr. 391/12 erläutert Herr **Weißer** (FB Hochbau und Gebäudewirtschaft), dass es sowohl Wunsch des Fachbereichs und der Verwaltung, als auch des Gemeinderats sei, auf die in letzter Zeit deutlich gestiegenen Kosten der städtischen Hochbauprojekte zu reagieren und dieser Entwicklung entgegen zu wirken. Er präsentiert die in der Vorlage vorgeschlagenen Instrumente des internen und externen Controllings, stellt den zu Grunde liegenden Projektfahrplan vor, verweist auf die geplante Beauftragung eines externen Controllers und betont abschließend, dass dieser zusätzliche Aufwand nur mit zusätzlichem Personal leistbar sei.

Stadtrat **Noz** dankt dem Fachbereich dafür, dass dieser den steigenden Kosten entgegenwirken wolle und hierzu Vorschläge unterbreite habe. Mit den Ziffern 1a und 1b des Beschlussvorschlages sei er vom Grundsatz her einverstanden, auch wenn über einzelne Leistungsphasen und Abschnitte des Projektfahrplanes noch geredet werden könne. Die Einstellung von zusätzlichem Personal hingegen lehne er ab. Nach einer Hochphase im Jahr 2013 gingen die Bauinvestitionen laut Anmeldungen im Haushalt und in der mittelfristigen Finanzplanung wieder zurück. Es sei besser, die kurzfristige Spitze der Arbeitsbelastung durch externes Personal abzudecken. Er regt an, auch das Thema Architektenhaftung nach HOAI nochmals zu prüfen.

Herr **Kiedaisch** (FB Finanzen) wendet ein, die rückläufigen Summen in der mittelfristigen Finanzplanung seien wenig aussagekräftig, da hier nur sicher Absehbares aufgenommen werden dürfe. Dies auf Jahre im Voraus sei stets nur ein kleiner Teil der tatsächlich zu bearbeitenden Projekte. Der Personalbedarf sei aus seiner Sicht realistisch und angemessen.

Stadtrat **Juranek** erklärt, er könne die Ziffer 2 des Beschlussvorschlages, die Einstellung von zusätzlichem Personal, unterstützen. Wolle man eine tiefgreifendere Vorbereitung der einzelnen Projekte, müsse dies auch personell leistbar sein. Das Problem des vorgeschlagenen Projektfahrplanes sehe er in der Unterschiedlichkeit der zu bearbeitenden Projekte. Vor allem bei Sanierungsmaßnahmen seien Kostenaussagen auf Grund der schwierigen Vorhersehbarkeit oft erst zu fortgeschrittenem Stadium möglich. In diesen Fällen müssten die Voruntersuchungen beispielsweise deutlich weiter vorne im Fahrplan angesiedelt werden. Auch der Beauftragung eines externen Controllers wolle er zustimmen. Hiermit wolle er kein Misstrauen gegenüber der Verwaltung zum Ausdruck bringen, sondern auch dem Fachbereich die größtmögliche Sicherheit bieten.

Stadträtin **Steinwand** kann dem vorgeschlagenen Projektfahrplan ebenfalls grundsätzlich zustimmen und spricht sich dafür aus, diesen einigen Testläufen zu unterziehen, bevor man an einzelnen Abschnitten und Leistungsphasen nachsteuere. Aus ihrer Sicht ständen vor allem im Bereich der Schulen und der energetischen Sanierungen noch mehr als genug dringend notwendige Projekte an, so dass es dem zusätzlich einzustellenden Personal sicher nicht an Aufgaben mangeln werde. Sie warnt davor, Mitarbeiter, die wichtige und notwendige Arbeiten für die Stadt ausführten, nur als Kostenfaktoren zu sehen.

Stadtrat **Haag** sieht den Einstieg in ein Projekt bereits als einen der kritischen Punkte. Es sei wichtig, dass man – bevor man vertieft in die Bearbeitung einer Baumaßnahme einsteige – deren voraussichtliche Kosten bereits grob abschätzen könne. So wünsche er sich bereits zum Zeitpunkt des Vorentwurfs eine Kostenangabe plus/minus 20%. Diese Zahlen erst nach Entwurf und Kostenberechnung vorzulegen, sei nicht ausreichend. Was das Personal anbelange, so könne er dem Verwaltungsvorschlag folgen. Solange die finanziellen Mittel für die notwendigen Bauprojekte vorhanden seien, werde sich die Arbeitsbelastung des FB Hochbau und Gebäudewirtschaft nicht reduzieren.

Auch Stadträtin **Burkhardt** ist überzeugt davon, dass der FB Hochbau und Gebäudewirtschaft dringend zusätzliche Arbeitskräfte benötige und sieht in der bisher unzureichenden Personalausstattung einen der Hauptgründe für die Kostenüberschreitungen in der Vergangenheit.

Sie plädiert dafür, zunächst die Effekte dieser Maßnahme abzuwarten, bevor man für 100.000 € jährlich einen externen Controller beauftrage. Über die Ziffer 1b des Beschlussvorschlages solle daher separat abgestimmt werden. Dem Projektfahrplan stimme auch sie unter der Prämisse zu, dass dieser nach den ersten Erfahrungswerten noch variabel sei.

Herr **Weißer** nimmt kurz zur Frage der dauerhaften Notwendigkeit zusätzlichen Personals ein. Er bestätigt diese und betont, dass man – sollte sich wider allen Prognosen in einigen Jahren das Arbeitsvolumen des Fachbereichs reduzieren – könne man anstehende altersbedingte Fluktuationen nutzen, um wieder Personal zu reduzieren. Von der Ausschreibung befristeter Stellen rate er ab, da hierfür in vielen Bereichen kein qualifiziertes Personal mehr zu gewinnen sei.

Anschließend lässt BM **Schmid** getrennt über die Ziffern 1a, 1b und 2 des Beschlussvorschlages abstimmen.

TOP 4.1**Beauftragung eines Hochbau-Controllers
- Interfraktioneller Antrag vom 08.10.2012
(Vorberatung)****Vorl.Nr. 440/12**

Beratungsverlauf:

Der Antrag ist mit Beratung und Beschlussfassung zur Vorl. Nr. 391/12 erledigt.

Zum Beratungsverlauf siehe Tagesordnungspunkt 4.

TOP 5**Berichtswesen in der Stadt Ludwigsburg
- Investitions-Kapazitäts-Steuerung (INKAS) im
Baubereich****Vorl.Nr. 467/12**

Beratungsverlauf:

Herr **Weber** (FB Tiefbau und Grünflächen) und Herr **Weißer** (FB Hochbau und Gebäudewirtschaft) berichten mit Verweis auf die Vorl.Nr. 467/12 über den Status und den derzeitigen Stand der dem jeweiligen Fachbereich zugeordneten Projekte. Sie gehen dabei insbesondere auf diejenigen Maßnahmen ein, bei denen hinsichtlich Kosten oder Terminplanung der vorgesehene Rahmen voraussichtlich nicht eingehalten werden kann und informieren über die Gründe für Kostensteigerungen und zeitliche Verschiebungen.

Zum Projekt Grünbühl/Sonnenberg, Außenanlagen KiFaZ, gibt Herr **Weber** bekannt, dass nach dem Konkurs der ausführenden Firma und der notwendigen Ersatzvornahme eine Fertigstellung bis Ende des Jahres ins Auge gefasst werden könne. Zur Cäsar-von-Hofacker-Anlage erläutert er auf Nachfrage, dass sich nicht die gesamte Maßnahme, sondern auf Grund der Witterung lediglich die Einfärbung des Belags verzögern werde.

Herr **Weißer** erläutert, dass beim Projekt Stadtmuseum noch keine Schlussrechnung für den Rohbau vorliege. Eventuell könne noch mit einer Kostenreduzierung gerechnet werden. Zudem sei parallel zu den Kosten auch die Höhe der Fördermittel gestiegen, so dass in der Summe der Haushalt der Stadt sogar entlastet werde. Er kündigt an, die Eröffnung sei für den 12.05.2013 geplant.

Stadtrat **Noz** regt allgemein zum Verfahren an, dass die Kostenbeurteilung bis zum Abschluss des Projekts auf Basis der ersten Beschlussfassung erfolgen solle. Es könne nicht sein, dass der Status der Projekte wieder auf „Grün“ zurückgesetzt werde, wenn durch weitere Beschlussvorlagen Kostenerhöhungen notgedrungen zugestimmt werde.

Stadträtin **Liepins** und Stadtrat **Haag** schließen sich ihrem Vorredner an.

BM **Schmid** sagt zu, eine Überarbeitung der graphischen Darstellung in Erwägung zu ziehen.