



Protokollauszug zum AUSSCHUSS FÜR BAUEN, TECHNIK UND UMWELT

am Donnerstag, 13.03.2014, 17:03 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

ÖFFENTLICH

TOP 1

**Fortschreibung des Einzelhandels- und
Zentrenkonzeptes der Stadt Ludwigsburg
(Vorberatung)**

Vorl.Nr. 052/14

Abweichender Empfehlungsbeschluss:

- I. Das Gutachten der GMA „Fortentwicklung der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Ludwigsburg“ vom Februar 2014 (Anlage 1 zur Vorl. Nr. 052/14) wird *zur Kenntnis genommen*.
- II. Für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Ludwigsburg werden insbesondere das **Sortimentskonzept** (Anlage 2 zur Vorl. Nr. 052/14) und das **Standortkonzept** (Anlage 3 zur Vorl. Nr. 052/14) *ohne die weiteren Nahversorgungslagen* mit folgendem Inhalt beschlossen:
- III. **Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe** (Betriebe mit zentrenrelevantem Sortiment) sind grundsätzlich nur in den **zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt und der Stadtteile**, sowie an ausgewählten Standorten, *insbesondere* wenn diese in Zusammenhang mit größeren Wohngebietsaufsiedelungen entstehen (s. Neckarweihingen), zulässig. **Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment** ist außer im **zentralen Versorgungskern** der Innenstadt nur innerhalb **des Ergänzungsstandortes** möglich. Ansonsten sind weitere großflächige Ansiedlungen im Ludwigsburger Stadtgebiet nicht möglich, es sei denn, sie unterliegen den Öffnungsklauseln der Landesentwicklungsplanung und der Regionalplanung.
- IV. **Bestehender Einzelhandel an nicht integrierten Standorten** kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Ziele **im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes** weiterentwickelt werden.
- V. Um städtebaulich negative Auswirkungen auf die Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden sowie **Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe und Handwerk zu sichern**, sind **Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtschädlichem Sortiment** in Gewerbegebieten konsequent über **Bebauungsplanfestsetzungen** auszuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen und nach Ziffern getrennt.

Die geänderte Ziffer I. des Beschlusses wird mit 14 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig angenommen.

Die in der Vorl. Nr. 052/14 enthaltene Ziff. II. wird mit 3 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.

Die geänderte Ziffer II. des Beschlusses wird mit 12 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen mehrheitlich angenommen.

Die geänderte Ziffer III. des Beschlusses wird mit 12 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen einstimmig angenommen.

Die Ziffern IV. und V. des Beschlusses werden mit 14 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig angenommen.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Beratungsverlauf:

Vor Eintritt in die Tagesordnung teilt BM **Ilk** mit, dass die Tagesordnungspunkte 2 und 3 aufgrund der anwesenden Mitglieder des Stadtteilausschusses getauscht werden sollen.

Herr **Kurt** (FB Stadtplanung und Vermessung) führt unter Verweis auf die Vorl. Nr. 052/14 kurz in das Thema ein. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sei zum jetzigen Zeitpunkt, auch aufgrund der Revitalisierung des Marstall-Centers, wichtig. Darüber hinaus seien auch die Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilen und die Konkurrenzsituation zu Stuttgart wichtige Aspekte.

Auch in Zukunft müsse das Gleichgewicht zwischen der Innenstadt und dem Gebiet Tammer Feld gehalten werden.

Herr **Dr. Holl** (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) stellt anhand einer Präsentation die Fortschreibung des Konzeptes vor. Dabei geht er insbesondere auf die folgenden Punkte ein:

- Aufgabenstellung
- Wettbewerbssituation
- Bevölkerungsstruktur und –entwicklung
- Einzugsgebiet der Stadt Ludwigsburg
- Konkurrenzstandorte
- Einzelhandelsbestand
- Warengruppen nach Standortlagen
- Verkaufsflächen nach Branchen
- Verkaufsflächen vergleichbarer Städte
- Zentralitätskennziffern im Vergleich
- Einzelhandelsbestand 2013
- Sortimentsliste
- Lagekategorien in der Einkaufsinnenstadt
- Empfehlungen und wesentliche Zielsetzungen
- Ergänzungsstandort
- Kriterien für die Zentrenrelevanz

Abschließend ziehe er das Fazit, dass sich das ordnungspolitische Instrument bewährt habe.

Stadtrat **Siegmond** betont, dass dieses Thema sehr umfassend sei und eine regelmäßige Fortschreibung des Konzeptes mit Überprüfung wichtig sei. Die Quantität des Einzelhandels in der Innenstadt könne durch die Revitalisierung des Marstall-Centers ausgeglichen werden. Daneben

sei auch die Qualität und das Einkaufserlebnis beim Einzelhandel wichtig. Seine Fraktion würde die Vorlage gerne als Mitteilungsvorlage betrachten, da diese teilweise zu viel Einengung vorsehe. Zum Beispiel bei den Stadtteilen sei er anderer Ansicht und spreche sich dafür aus, Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten. Die Einordnung in Lagekategorien auf Seite 55 der Anlage 1 zur Vorl. Nr. 052/14 könne er teilweise nicht nachvollziehen.

Stadträtin **Liepins** bringt vor, dass sie, abgesehen von der Entwicklung des Marstall-Centers, keine großen Veränderungen in dem Gutachten gefunden habe. Ihrer Fraktion fehle eine Gegenüberstellung zu dem letzten Gutachten. Ihrer Meinung nach sei der wichtigste Punkt die Eingrenzung des großflächigen Einzelhandels mit innenstadt-relevantem Sortiment. Außerdem müsse die Balance zwischen Breuningerland und Innenstadt gewahrt sein. Sie möchte wissen, welche Bedeutung die Ziff. III des Beschlussvorschlages für den Lebensmitteleinzelhandel habe. Da ihrer Fraktion die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln wichtig sei, solle die Möglichkeit für Vollsortimenter in den Stadtteilen weiterhin bestehen. Sie bittet darum, die Ziff. I des Beschlussvorschlages dahingehend abzuändern, dass das Gutachten nur zur Kenntnis genommen werde.

Stadtrat **Glasbrenner** hält es für schwierig, die Veränderungen nachzuvollziehen. Eine eingehende Beratung, zum Beispiel im Rahmen einer Klausur, sei sinnvoll. Er könne sich dem Gutachten nicht in allen Punkten anschließen. Zum Beispiel bestehe bei der Versorgung mit Lebensmitteln in den Stadtteilen Nachholbedarf. Die Handlungsfreiheit müsse erhalten bleiben und dürfe nicht zu sehr eingeschränkt werden. Außerdem könnten das Breuningerland und die Innenstadt nur schwer miteinander verglichen werden. Er spricht sich ebenfalls dafür aus, dass das Gutachten lediglich zur Kenntnis genommen werden solle. Weiter führt er aus, dass die Ziff. II. des Beschlussvorschlages geändert werden müsse, da er den weiteren Nahversorgungslagen des Standortkonzeptes (Anlage 3 zur Vorl. Nr. 052/14) nicht zustimmen könne. Außerdem sollte der Satz 1 der Ziff. III. des Beschlussvorschlages wie folgt ergänzt werden:

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe (Betriebe mit zentrenrelevantem Sortiment) sind grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt und der Stadtteile, sowie an ausgewählten Standorten, insbesondere wenn diese in Zusammenhang mit größeren Wohngebietsaufsiedelungen entstehen (s. Neckarweihingen), zulässig.

Stadtrat **Gericke** ist der Meinung, dass die Fassung eines Beschlusses wichtig zur Steuerung des Einzelhandels sei. Mit der angesprochenen Änderung, dass das Gutachten lediglich zur Kenntnis genommen wird (Ziff. I.) sei er allerdings einverstanden. Es müsse darauf geachtet werden, dass der Einzelhandel auch künftig leistungsfähig bleibe. Die Erreichbarkeit und die Infrastruktur des Einzelhandels bewerte er positiv. Dagegen könne die Aufenthaltsqualität teilweise noch verbessert werden. Eine Erweiterung des Breuningerlandes könne, wenn überhaupt, frühestens ab dem Jahr 2020 wieder diskutiert werden. Dort, wo die Nahversorgungslagen noch funktionieren, sollte eine Aufwertung unterstützt werden. In Oßweil habe zum Beispiel eine gute Aufwertung stattgefunden. Der vorgeschlagene Ergänzungsstandort sei seiner Ansicht nach weder richtig noch notwendig.

Stadtrat **Dr. Jordan** könne sich der Änderung der Ziff. I. hinsichtlich einer Kenntnisnahme anschließen. Mit den Schlussfolgerungen des Gutachtens sei er teilweise nicht einverstanden. So sehe er zum Beispiel keine Notwendigkeit für einen weiteren Baumarkt und eine Erweiterung des Möbelangebots nach der Erweiterung von XXXL Mann Mobilia. Die Ansiedlung eines Babyfachmarkts in der Innenstadt sei nicht sinnvoll. Weiter äußert er große Bedenken hinsichtlich der Festlegung des Ergänzungsstandortes. Insbesondere aufgrund der Grünflächen und Kleingärten könne er der Ziff. III. des Beschlussvorschlages in dieser Form nicht zustimmen und stellt im Sachzugsammenhang den Antrag, den Satz 2 der Ziff. III wie folgt zu ändern:

Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment ist außer im zentralen Versorgungskern der Innenstadt nur innerhalb des Ergänzungsstandortes südlich der Schwieberdinger Straße möglich.

Stadträtin **Burkhardt** bemängelt die Formulierung der Ziff. I. und hätte sich eine stärkere Differenzierung des gesamten Beschlussvorschlages gewünscht. Die Sicherung von

Gewerbeflächen (Ziff. V.) sei besonders wichtig. Der Beschluss dazu müsse konsequent umgesetzt werden und dürfe nicht an den Interessen einzelner Investoren scheitern. Das Sortimentskonzept sei abgesehen von den Ausführungen zum Möbelangebot nachvollziehbar. Sie weist darauf hin, dass sie dem Ergänzungsstandort, insbesondere aufgrund der vorhandenen Kleingartenanlage, nicht zustimmen könne. Eine Erweiterung des Breuningerlandes komme für sie nicht in Frage. Der in Ziff. III vorgeschlagenen Konzentration zentrenrelevanten Einzelhandels könne sie zustimmen. Es würden jedoch deutlichere Aussagen zur Entwicklung in unterversorgten Stadtteilen fehlen.

Stadtrat **Lettrari** erklärt, er die Ergebnisse des Gutachtens positiv bewerte. Die Ansiedlung eines Baumarktes sei seiner Ansicht nach nicht erforderlich. Die Stadt sollte sich langfristig um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Au in Neckarweihingen bemühen. Darüber hinaus sei der Bereich Schlösslesfeld unterversorgt.

Herr **Kurt** führt aus, dass eine Flexibilität weiterhin vorhanden und auch gewünscht sei. Deswegen sei eine Änderung der Ziff. 1 des Beschlussvorschlages dahingehend, dass das Gutachten lediglich zur Kenntnis genommen werde, unproblematisch. Daraufhin wird die Ziff. I einmütig wie folgt geändert:

Das Gutachten der GMA „Fortentwicklung der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Ludwigsburg“ vom Februar 2014 (Anlage 1 zur Vorl. Nr. 052/14) wird zur Kenntnis genommen.

Weiter erläutert er, dass die Anlage 3 zur Vorl. Nr. 052/14 lediglich eine Bestandsaufnahme sei und keine Zielsetzung darstelle. So sei zum Beispiel die Entwicklung einer Nahversorgungsanlage Typ 3 zu Typ 2 möglich und auch erwünscht. Aufgrund dessen könnte das Standortkonzept auch, wie von Stadtrat Glasbrenner vorgeschlagen, ohne die weiteren Nahversorgungsanlagen beschlossen werden. Neu hinzugekommen und wichtig sei vor allem die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche (Ziff. III.). Hinsichtlich des Ergänzungsstandortes legt er dar, dass dieser lediglich eine Option und nicht parzellenscharf festgelegt sei. Die Entscheidung ob in diesem Gebiet eine Einzelhandelsentwicklung stattfinde, liege beim Gemeinderat. Der Ergänzungsstandort könne auch noch innerhalb des Stadtgebietes verschoben werden.

Stadtrat **Dr. Jordan** betont, dass auch die Option eines möglichen Einzelhandels im Bereich der Kleingärten ausgeschlossen werden solle.

Herr **Dr. Holl** ergänzt, dass im Vergleich zum letzten Gutachten nun die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche enthalten sei. Die empfohlene Ansiedlung eines Babyfachmarktes könne nur schwer gesteuert werden. Die Empfehlung zur Erweiterung des Möbelangebotes habe sich mittlerweile durch die beschlossenen Erweiterung von XXXL Mann Mobilia erledigt.

Auf Nachfrage von Stadträtin **Burkhardt** versichert Herr **Steinert** (Referat Nachhaltige Stadtentwicklung), dass die Verwaltung die unterversorgten Stadtteile im Blick habe. In Hoheneck sei mit dem Drehpunktmarkt etwas mehr Stabilität für den Stadtteil erreicht worden. Bezüglich der Ansiedlung eines CAP-Marktes würden Gespräche geführt. Bisher konnte jedoch kein rentabler Standort gefunden werden.

Die Stadträtinnen und Stadträte äußern einmütig ihre Zustimmung zum Vorschlag von Stadtrat Glasbrenner, den Satz 1 der Ziff. III. um „insbesondere“ zu ergänzen, sodass der Beschlussvorschlag zur Ziff. III. entsprechend geändert wird.

BM **Ilk** schlägt sodann vor, die Ziff. II. wie folgt zu ändern:

Für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Ludwigsburg werden insbesondere das Sortimentskonzept (Anlage 2 zur Vorl. Nr. 052/14) und das Standortkonzept (Anlage 3 zur Vorl. Nr. 052/14) ohne die weiteren Nahversorgungsanlagen mit folgendem Inhalt beschlossen:

Stadtrat **Gericke** bittet darum, dennoch zuerst über die ursprüngliche Ziff. II. (siehe Vorl. Nr. 052/14) abstimmen zu lassen, da er die Änderung der Ziff. II. nicht sinnvoll finde. Der Ziff. II. mit

dem Einschub „ohne die weiteren Nahversorgungsanlagen“ werde er nicht zustimmen, da dies seiner Meinung nach eine Schwächung darstelle. Trotzdem könne er das Sortimentskonzept in Ziff. II. des Beschlussvorschlages befürworten.

BM IIk lässt abschließend über die folgenden Anträge und Vorschläge abstimmen:

- Ziff. I. des Beschlussvorschlages unter Berücksichtigung der oben dargestellten Änderung
- Ziff. II. des Beschlussvorschlages (siehe Vorl. Nr. 052/14)
- Ziff. II des Beschlussvorschlages mit dem Einschub „ohne die weiteren Nahversorgungsanlagen“
- Antrag von Stadtrat Dr. Jordan, die Ziff. III. um „südlich der Schwieberdinger Straße“ zu ergänzen:
Die Abstimmung erfolgt offen.
Der Antrag wird mit 1 Ja-Stimme, 10 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.
- Ziff. III. mit dem Einschub „insbesondere“
- Ziff. IV. und V. des Beschlussvorschlages (siehe Vorl. Nr. 052/14)

TOP 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Firma Weinmüller" Nr. 079/08 - Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Vorberatung)

Vorl.Nr. 072/14

Empfehlungsbeschluss:

1. Der Entwurfsbeschluss zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Firma Weinmüller“ Nr. 079/08** wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 28.02.2014.
2. Maßgebend für die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist der Vorhaben- / Erschließungs- und Freiflächenplan vom 27.02.2014 sowie die Produktionsbeschreibung vom 25.02.2014.
3. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Investor einen Durchführungsvertrag mit den in der Anlage 4 zur Vorl. Nr. 072/14 genannten wesentlichen Inhalten abzuschließen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben-/Erschließungs- und Freiflächenplan gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und



sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §
4 (2) BauGB einzuholen.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 11 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen mehrheitlich angenommen.

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Ja 11 Nein 3 Enthaltung 0

Beratungsverlauf:

Herr **Kurt** (FB Stadtplanung und Vermessung) schildert unter Verweis auf die Vorl. Nr. 072/14 das bisherige Verfahren, die Grundzüge des vorgeschlagenen Entwurfsbeschlusses sowie das weitere Vorgehen.

Stadtrat **Lutz** erkundigt sich nach der Unterhaltungspflicht bei einer Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze und den damit verbundenen Folgekosten für die Stadt. Weiter betont er, dass einer eventuell erforderlichen Linksabbiegespur von der Firma Weinmüller getragen werden müssten.

Stadtrat **Griesmaier** vertritt den Standpunkt, dass Gemeinderat und Stadtteilausschuss der Firma Weinmüller bei diesem Bauvorhaben erhebliche Zugeständnisse gemacht habe, die jedoch auf dieses Vorhaben beschränkt sein müssten. Mit der Zu- und Abfahrtsmöglichkeit von der Markgröninger Straße werde der Wert des Grundstücks unverhältnismäßig erhöht. Diese Ausnahmegenehmigung sollte widerrufbar sein und ein Verkauf des Grundstücks mit dieser Zu- und Abfahrt nicht erlaubt sein. Deshalb könne er diesem Passus nicht zustimmen. Darüber hinaus ist für ihn die Definition von Lastverkehr und die Erreichbarkeit der 30 Pkw-Parkplätze noch unklar.

Stadtrat **Glasbrenner** erinnert daran, dass die Höhenentwicklung aufgrund von Aspekten der Wirtschaftsförderung akzeptiert worden sei. Da eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze die einzige Möglichkeit für die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h gewesen sei, könne er diese befürworten, auch wenn die Stadt damit auch Baulastenträger werde. Er schließt sich seinem Vorredner insoweit an, dass die Firma Weinmüller die Kosten für eine Linksabbiegespur tragen müsse, falls diese irgendwann erforderlich werde. Deswegen plädiere er ebenfalls dafür, dass die Zu- und Abfahrt von der Markgröninger Straße nur für Schwerlastverkehr benutzt werden dürfe. Seine Fraktion werde dem Verwaltungsvorschlag zustimmen.

Stadtrat **Gericke** führt aus, dass seine Fraktion dieses Bauvorhaben und das Verfahren von Anfang an unterstützt habe. Die nun mögliche Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h könne seiner Meinung nach als Erfolg gewertet werden. Die Rodung von Bäumen sei in diesem Fall aufgrund der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in Ordnung. Er verstehe den Durchführungsvertrag so, dass die Stadt den Bau einer zusätzlichen Linksabbiegespur oder einer Lichtsignalanlage vom Vorhabenträger fordern könne und die Firma Weinmüller diese Kosten tragen müsse. Dies müsse auch im Grundbuch festgehalten werden, damit die Kostenübernahme auch nach einem möglichen Verkauf gelte.

Stadtrat **Dr. Jordan** weist im Namen seiner Fraktion darauf hin, dass diese das Bauvorhaben bereits anfangs positiv begleitet habe, da die Umsetzung wichtig für den Wirtschaftsstandort sei. Die Vorbehalte aufgrund der Verkehrssituation konnten nun nach den erfolgreichen

Verhandlungen mit dem Regierungspräsidium ausgeräumt werden. Die Vorlage finde die Zustimmung seiner Fraktion.

Stadträtin **Burkhardt** erklärt die folgende Wortmeldung zu Protokoll:

Ich schlucke keine Kröten, ich lasse sie lieber leben.

Ich lehne den „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Weinmüller“ nach wie vor ab.

1. Der Bebauungsplan „Hundshalde“ war einst für die Auslagerung störenden Gewerbes aus Ludwigsburger und Eglosheimer Innerortslagen konzipiert und hat deshalb unsere Zustimmung gefunden, obwohl wir die Verkehrsanbindung schon immer kritisch gesehen haben. Maler- und Behindertenbedarfsmfirmen sind unter Verkehrsgesichtspunkten eher als nicht so bedeutend in den Auswirkungen einzustufen. Anders ist die Erweiterung der Firma Weinmüller zu betrachten. Sie schreiben selbst in der Vorlage, dass die Grundzüge der Planung berührt werden, und das gilt nicht nur für die Höhenentwicklung, sondern auch für die zusätzliche Verkehrsbelastung. Mit ihren neuentwickelten Produkten gehört die Firma in ein Industriegebiet mit direktem Autobahnanschluss, das wir in Ludwigsburg seit der Ansiedlung der Firma Ikea leider nicht mehr haben. So zeigen sich dann viele Jahre später die Folgen verkehrter Planung. Wir warten weiter auf ein Verkehrsgutachten, das klare Aussagen über Verkehrszunahmen auf der Markgröninger Straße und der B 27 macht.

2. Sonderbar ist die Grünplanung. Die Dachbegrünungspflicht im Bebauungsplan Hundshalde hat die Verwaltung durch die Bepflanzung entlang der Markgröninger Straße ersetzt, weil die Firmen, die sich angesiedelt hatten, wegen der Kosten geklagt haben. Die Kosten der Bepflanzung wurden von der Stadt übernommen. Nun sind jetzt im Winter 2014 nicht nur Bäume, sondern auch alle Sträucher entfernt worden. Warum das laut Vorlage 072/14 notwendig war, möchte ich bitte erklärt haben. Die kleine Ausgleichsfläche im Gelände der Firma ersetzt nicht einmal den entfernten Grünbestand.

3. Grundstücksfragen haben in der Vergangenheit deutliche Kritik hervorgerufen. Darüber wird weder in der Vorlage noch in dem Durchführungsvertrag irgendeine Aussage gemacht.

4. Ein Verbot der Veräußerung der Flächen durch den Firmeninhaber gehört selbstverständlich in den Durchführungsvertrag.

Stadtrat **Lettrari** ist der Ansicht, dass nun ein guter Kompromiss mit der Firma Weinmüller gefunden worden sei. Er sei froh, dass die Firma hier expandieren könne und werde der Vorl. Nr. 072/14 zustimmen.

Herr **G. Bauer** (Stadtteilausschuss Eglosheim) berichtet, dass in der Vergangenheit teilweise unklar gewesen sei, ob das Bauvorhaben tatsächlich umgesetzt werde. Deswegen erkundigt er sich nach dem geplanten Zeitraum der Umsetzung des Bauvorhabens. Es sei sinnvoll, dass die Zu- und Abfahrt von der Markgröninger Straße während der Bauzeit noch nicht möglich sei. Weiter gehe der Stadtteilausschuss davon aus, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h beidseitig angeordnet werde. Wünschenswert sei zudem der Bau eines Kreisverkehrs an der Theurerstraße.

Herr **Steinert** (Referat Nachhaltige Stadtentwicklung) informiert, dass das Bauvorhaben nach dem Plan des Bauherren noch im Jahr 2014 fertig gestellt werden solle. Der Baustellenverkehr werde über die bestehende Zufahrt über die Straße Hundshalde erfolgen, nicht über die neue Zu- und Abfahrt über die Markgröninger Straße. Der Rückschnitt des Grünbestandes finde in diesem Maße regelmäßig im Abstand von drei Jahren statt. Dieses Mal seien zusätzlich nur die Bäume in der Einfahrt und östlich davon entfernt worden. Mit dem Unternehmen sei vereinbart worden, dass die Zu- und Abfahrt von der Markgröninger Straße lediglich von LKWs benutzt werde und nicht von Mitarbeitern oder gewöhnlichen Transportern.

Frau **Burkhardt** erwidert, dass der Rückschnitt ihrer Meinung nach keine normale Pflegemaßnahme gewesen sei.

Herr **Kurt** zitiert aus dem Originaltext des Durchführungsvertrages, dass die Straßenverkehrsbehörde eine zusätzliche Linksabbiegespur und/oder eine Lichtsignalanlage für

den neuen Zufahrtbereich fordern könne. Damit sei klar, dass die Entscheidung bei der Stadt liege.

Stadtrat **Juranek** begründet sein Abstimmungsverhalten damit, dass er die Erschließung und die Gestaltung des Bauvorhabens, insbesondere aufgrund der Höhe, nicht befürworten könne. Deshalb lehne er das Bauvorhaben ab.

BM **Ilk** bestätigt, dass die Unterhaltungslast für den Straßenabschnitt jetzt bei der Stadt liege. Allerdings werden derzeit noch Gespräche mit dem Regierungspräsidium bezüglich eines kleinen finanziellen Ausgleichs geführt.

Stadtrat **Griesmaier** gibt bekannt, dass er der Vorlage so aufgrund der Folgen für die Markgröninger Straße nicht zustimmen könne .

Herr **Steinert** ergänzt, dass der Kaufvertrag zwischen der Firma Weinmüller und der Stadt inzwischen entsprechend des Beschlusses des Ausschusses für Bauen, Technik und Umwelt abgeschlossen sei.

Abschließend lässt BM **Ilk** über die Vorl. Nr. 072/14 abstimmen.

TOP 3

Berichtswesen der Stadt Ludwigsburg - Investitions-Kapazitäts-Steuerung (INKAS) im Baubereich

Vorl.Nr. 073/14

Beratungsverlauf:

Herr **Weißer** (FB Hochbau und Gebäudewirtschaft) informiert das Gremium über die aktuellen Hochbauprojekte, siehe Anlage zur Vorl. Nr. 073/14. Zu dem Bauvorhaben Gartenstraße 14 teilt er mit, dass das Gutachten mittlerweile vorliege und darin bestätigt werde, dass die Standsicherheit gewährleistet sei. Die Verwaltung werde zu dem Gutachten und den darin enthaltenen Hinweisen berichten. Neben Kostenerhöhungen sei auch mit zeitlichen Verzögerungen zu rechnen. Er hoffe allerdings, dass die Fertigstellung zum Schuljahresbeginn 2015/16 erfolgen könne.

Anschließend berichtet Herr **Kohler** (FB Tiefbau und Grünflächen) zur Einhaltung der geplanten Kosten und Termine im Bereich der Tiefbauprojekte. Nach heutigem Stand müsse bei der Maßnahme Straßenbau Walter-Flex-Straße mit Mehrkosten von vermutlich 400.000 bis 450.000 Euro gerechnet werden. Nach einer Prüfung der Schlussrechnung werde eine detaillierte Beschlussvorlage zu der Kostenerhöhung erstellt.

Stadtrat **Lutz** führt aus, dass bei der Walter-Flex-Straße keine Mehrkosten in dieser Höhe erwartet worden seien. Bezugnehmend auf die Hochbauprojekte bittet er darum, in Zukunft einen Puffer für Schadstoffsanierungen bei Bauvorhaben in Bestandsgebäuden einzurechnen.

Stadtrat **Glasbrenner** bittet darum, regelmäßig zu dem Bauvorhaben Gartenstraße 14 zu berichten. Aufgrund der komplexen Sachverhalte sei es sinnvoll, die Beschlüsse zu Mehrkosten bzw. zur Kostenerstattung an die Nachbarn noch vor der Neukonstituierung des Gemeinderates zu treffen. Weiter richtet er an Herrn Kohler die Bitte, bei den Mehrkosten zur Baumaßnahme Walter-Flex-Straße mögliche Schadenersatzforderungen gegenüber des Ingenieurbüros zu prüfen.

Stadträtin **Steinwand** plädiert dafür, auch die häufige Einhaltung von vorgegebenen Kosten und Terminen zu berücksichtigen.

Stadträtin **Burkhardt** richtet an die Verwaltung die Bitte, fair gehandelte Produkte und

umweltfreundliche Materialien und Baustoffen zu verwenden. Ihrer Ansicht nach sei es auch sinnvoll, im Gremium alternative Beschlussvorschläge mit normalen und umweltfreundlichen Materialien zu beraten.

Bezugnehmend auf eine Frage von Stadtrat **Dr. Jordan** teilt BM **Ilk** mit, dass noch unklar sei, ob die Controlling-Stelle intern oder extern besetzt werden solle. In der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauen, Technik und Umwelt werde darüber informiert.

Herr **Kohler** betont, dass die Größenordnung der Mehrkosten bei der Walter-Flex-Straße erst bei der Schlussrechnung erkennbar gewesen sei. Auf Nachfrage von Stadträtin **Liepins** sagt er zu, dass in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Technik und Umwelt am 03.04.2014 die Außenanlagen des Kinder- und Familienzentrums Poppenweiler beschlossen werden und in diesem Zusammenhang auch der SPD-Antrag zur Erschließung des Kinder- und Familienzentrums beraten werde.

Herr **Weißer** verdeutlicht das weitere Vorgehen bei dem Bauvorhaben Gartenstraße 14. Nachdem das vorliegende Gutachten nur die geologischen Aspekte untersucht habe, müsse ein Gutachten zu den Baumängeln beauftragt werden. Die Höhe der Mehrkosten könne erst danach beziffert werden. Die Verwendung von fair gehandelten Produkten werde natürlich beachtet. Eine alternative Ausschreibung von gewöhnlichen und umweltfreundlichen Materialien sei vergaberechtlich nicht möglich.

TOP 4

Generalsanierung Goethe-Gymnasium, Gebäude Seestraße 37 und Alleenstraße 30 - Entwurfs- und Baubeschluss (Vorberatung)

Vorl.Nr. 046/14

Empfehlungsbeschluss:

- 1.) Der Gemeinderat beschließt den Entwurf und die Umsetzung der Generalsanierung der Schulgebäude Seestraße 37 und Alleenstraße 30, auf Grundlage der Kostenberechnung vom 20.02.2014, mit Baukosten in Höhe von 23,27 Mio. EUR inklusive 19 % MwSt. (KG 200, 300, 400 + 700).
- 2.1) Der Vergabe der weiterführenden Planungsstufen an die beauftragten Planungsbüros mit Anpassung der Honorare auf der Grundlage der vorliegenden Kostenberechnung vom 20.02.2014 gemäß der aktuellen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure wird zugestimmt.
- 2.2) Der Vergabe der umwelttechnischen Beratungsleistungen für die Schadstoffsanierung an die ITUS GmbH & Co.KG, Ingenieure im Tiefbau und Umweltschutz in Höhe von 60.000 EUR inkl. 19 % MwSt. wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

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

Die Beschlussfassung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Protokollauszug Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt 13.03.2014

Nicht anwesend: Stadträtin Kopf (entschuldigt)
Stadtrat Gericke (entschuldigt)

Ja 12 Nein 0 Enthaltung 0

Beratungsverlauf:

Herr **Weißer** (FB Hochbau und Gebäudewirtschaft) führt unter Verweis auf die Vorl. Nr. 046/14 kurz in das Thema ein.

Herr **Fischer** (FB Hochbau und Gebäudewirtschaft) geht anhand einer Präsentation insbesondere auf die folgenden Aspekte ein:

- Projektfahrplan
- Schulgebäude
- Ziele der Generalsanierung
- Bauabschnitte, Nutzungen mit Grundrissen
- Raumprogramm
- Erschließung
- barrierefreie Zugänglichkeit
- Brandschutzmaßnahmen
- Gebäudehülle
- Bauabschnitte, Termine
- Kostenübersicht

Anschließend referiert Herr **Maier** (ARP ArchitektenPartnerschaft) zu dem durchgeführten Controlling und zu der Aufgabenstellung. Die Kostengruppe 100 sei nicht überprüft worden, da das Grundstück im städtischen Besitz sei. Die Außenanlagen und die Ausstattung der Gebäude seien ebenfalls nicht Bestandteil der Prüfung, da diese Berechnungen zur Zeit erst zusammengestellt werden. Die allgemeine Plausibilitätsprüfung sei zu dem Ergebnis gekommen, dass alle Unterlagen vollständig, aussagekräftig und sehr detailliert seien. Im Rahmen der Planungen seien alle erforderlichen Fachdisziplinen beteiligt (z. B. Schadstoffe und Brandschutz) beteiligt worden. Nach der Prüfung könne festgestellt werden, dass die Ansätze der Kostengruppe 200 plausibel und auskömmlich seien. Er weist darauf hin, dass bei dieser Berechnung keine Kosten für eine evtl. notwendige Auslagerung bzw. Interimskosten in Fremdgebäuden enthalten seien. Die Kostenansätze der Kostengruppe 300 könnten ebenfalls als plausibel und auskömmlich bewertet werden. Darin nicht enthalten seien die Kosten für die Räumung des Bestandsgebäudes mit loser Möblierung. Die Ansätze der Kostengruppen 400 und 700 seien plausibel und angemessen. Die pauschale Berechnung der Baunebenkosten (Kostengruppe 700) in Höhe von 20 % sei unter der Voraussetzung, dass die Planungs- und Projektsteuerungsleistungen durch den FB Hochbau und Gebäudewirtschaft erbracht werden, in Ordnung. Zudem seien in der Berechnung keine Finanzierungskosten veranschlagt. Die Zulage für Unvorhergesehenes und die Zulage für Baupreissteigerung sei bei diesem Bauvorhaben angemessen. Nach dem durchgeführten Controlling komme er zu dem Fazit, dass die Kostenberechnung insgesamt plausibel und auskömmlich sei und das Bauen im Bestand angemessen berücksichtigt werde. Die ausgewählten Qualitäten würden einem mittleren Bau- und Ausstattungsstandard entsprechen und seien für ein Gymnasium angemessen. Als mögliche Risiken nennt er das Vergabeverfahren, die Auflagen aus der Baugenehmigung sowie das Bauen im Bestand.

Die Stadträte **Lutz, Juranek, Glasbrenner, Dr. Jordan** und **Lettrari** sowie die Stadträtinnen **Steinwand** und **Burkhardt** bedanken sich einmütig für den ausführlichen Sachvortrag und sprechen sich für eine baldige Umsetzung der Generalsanierung des Goethe-Gymnasiums aus. Die Kosten seien zwar sehr hoch, aber in Anbetracht der Größe und Schwierigkeit des Bauvorhabens akzeptabel.

Herr **Fischer** beantwortet daraufhin einzelne Nachfragen aus der Mitte des Gremiums. Die

Auswahl des Ingenieurbüros sei nach einem VOL-Verfahren erfolgt. Die Fenster könnten auch weiterhin geöffnet werden, sodass eine Fensterlüftung auch in Zukunft möglich sei. Die Lüftungstechnik werde mit einer Mess- und Regeltechnik versehen, damit diese nur bei Notwendigkeit in Betrieb ist.

Herr **Weißer** ergänzt, dass die Energieversorgung über ein Verbundnetz erfolge. Die Grundversorgung werde durch ein Holzheizkraftwerk abgedeckt. Im Spitzenlastbereich würden andere Anlagen dazu geschaltet werden.

Abschließend ruft BM Ilk zur Abstimmung über die Vorl. Nr. 046/14 auf.

TOP 5

Schlösslesfeldschule, Corneliusstraße 36 in Ludwigsburg Erweiterung Ganztagesbereich mit Multifunktionsraum / Mensa - Vergabe Tischlerarbeiten

Vorl.Nr. 064/14

Beschluss:

Der Vergabe Tischlerarbeiten für den Neubau der Erweiterung des Ganztagesbereichs mit Mensa und Multifunktionsraum an der Schlösslesfeldschule, Corneliusstraße 3 wird zugestimmt,

	Gewerk	Firma	Verfügte Summe inkl. 19 % MwSt. (Auftragssumme + 5 %)
1.	Tischlerarbeiten	Alender Innenausbau Unter den Eichen 3 77736 Zell am Harmersbach	175.000 EUR

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 11 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig angenommen.

Nicht anwesend: Stadträtin Kopf (entschuldigt)
Stadtrat Gericke (entschuldigt)
Stadtrat Lutz (befangen)

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0

Beratungsverlauf:

Herr **Weißer** (FB Hochbau und Gebäudewirtschaft) berichtet unter Verweis auf die Vorl. Nr. 064/14 kurz zu der vorgeschlagenen Vergabe.

Nachdem das Gremium auf eine Aussprache hierzu verzichtet, ruft BM Ilk zur Abstimmung über die Vorl. Nr. 064/14 auf.

TOP 6

Kita Marstall-Center - Mündlicher Bericht zum Vorentwurf nach Leistungsphase 2

Beratungsverlauf:

Frau **Barnert** (FB Hochbau und Gebäudewirtschaft) schildert anhand einer Präsentation, siehe Anlage zur Niederschrift, die Planungen zur energetischen Fassadensanierung und der Neugestaltung Außenanlagen der Kindertageseinrichtung im Marstall-Center. Nach der aktuellen Schätzung werde mit Baukosten von ca. 850.000 Euro gerechnet. Nach dem Zeitplan für die Fassadensanierung werde der Entwurfs- und Baubeschluss im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 03.04. und im Gemeinderat am 29.04.2014 getroffen. Der Vergabebeschluss sei für den Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 17.07.2014 geplant, sodass Anfang September mit den Arbeiten an Fenstern und Fassade begonnen werden könne. Für die Außenanlagen sei der Entwurfs- und Baubeschluss für die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Technik und Umwelt am 17.07.2014 geplant, der Vergabebeschluss für die Sitzung am 04.12.2014. Die Außenanlagen sollten dann bis Juli 2015 fertiggestellt sein, sodass der Wiedereinzug Ende Juli 2015 erfolgen könne.

Verschiedene Stadträtinnen und Stadträte kritisieren die Höhe der Kosten in Anbetracht dessen, dass lediglich eine energetische Sanierung durchgeführt werde. Außerdem sollten mögliche Standorte für einen Neubau einer Kindertageseinrichtung in der Innenstadt oder eine Kostenbeteiligung von ECE geprüft werden.

Frau **Barnert** und Herr **Weißer** (FB Hochbau und Gebäudewirtschaft) beantworten die Nachfragen des Gremiums zur Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme, möglichen Kosteneinsparungen, einer Kostenbeteiligung sowie Synergien mit dem Bauvorhaben der ECE.

Frau **Schmetz** (FB Bildung, Familie und Sport) geht anschließend auf die Anzahl der Kinder und das mögliche Ausweichquartier in Grünbühl-Sonnenberg ein.

BM **Ilk** fasst die Wortmeldungen des Gremiums dahingehend zusammen, dass die Verwaltung nochmals mögliche Alternativstandorte, z. B. auch den Standort Silcherschule, prüfen werde. Darüber hinaus sollen Möglichkeiten zur Kosteneinsparung und die Höhe der Kosten für ein Ausweichquartier, insbesondere bezüglich des Transports der Kinder, untersucht werden.

TOP 7

TOP Betriebsausschuss Stadtentwässerung

Beratungsverlauf:

Zum Beratungsverlauf siehe Niederschrift zur Sitzung des Betriebsausschusses Stadtentwässerung.