



## Protokollauszug zum BAUAUSSCHUSS

am Donnerstag, 06.07.2023, 17:00 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

ÖFFENTLICH

**TOP 1**

**Bildungszentrum West, Kaiserstraße 10-14,  
Baubeschluss  
(Vorberatung)**

**Vorl.Nr. 135/23**

---

### **Beschlussempfehlung:**

1. Der Gemeinderat beschließt den Bau des „Bildungszentrum West“ auf der Grundlage der beiliegenden Entwurfsplanung mit Kostenberechnung mit Gesamtprojektkosten von rd. 199 Mio. EUR (KG 200 -700, inkl. Unvorhergesehenes und Baupreissteigerung).
2. Der Weiterbeauftragung der Planungsleistungen - über die vorbereitenden Maßnahmen hinaus - für die Leistungsphasen 8 und 9 an die externen Planer einschließlich der Nachweisführung zur Bundesförderung „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) und der Fortsetzung der Controlling-Leistungen und Beauftragung juristischer Leistungen wird zugestimmt.
3. Die notwendigen Finanzmittel werden vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts- und Finanzplans 2024 ff. zur Verfügung gestellt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Die Abstimmung erfolgt offen.

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

Der Beschluss erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

### **Beratungsverlauf:**

BMin **Schwarz** eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Vor Eintritt in die Tagesordnung setzt sie Tagesordnungspunkt 5 ab.

BMin **Schwarz** führt in das Thema ein. Sie weist darauf hin, dass heute die Vorberatung stattfindet. Die endgültige Beschlussfassung findet in der Gemeinderatsitzung statt. Man stehe vor einer weitreichenden Entscheidung sagt sie respektvoll vor der hohen Bausumme, aber entschlossen. Das

Projekt sei wichtig für den Schulstandort, den Stadtteil und den Klimaschutz. Man müsse künftig deutlich einsparen und sich einer Aufgabenkritik stellen, merkt sie hinsichtlich der Haushaltslage an. Die Zinsen und Baukosten seien sprunghaft angestiegen. Man hätte dieses Projekt schon vor Jahren angehen sollen, räumt sie ein. Innerhalb der Verwaltung habe man das Raumprogramm und die Kosten reduziert und die Ausschreibungspakete optimiert. Man erhoffe sich gute Ausschreibungsergebnisse aufgrund der derzeit schlechten Auftragslage. Die Schadstoff- und Raumsituation lasse keine weitere Verzögerung zu.

Der **Leiter** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft geht anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, auf die Vorlage ein. Die Schadstoffbelastung sei da, aber nicht gesundheitsgefährdend, betont er ausdrücklich.

BMin **Schwarz** eröffnet die Aussprache.

Die Maßnahme müsse gemacht und könne nicht weiter verschoben werden, meint Stadträtin **Dr. Knoß**. Andere Projekte müssen dann zurückgestellt werden. Sie fragt, ob die gefälltten Bäume in der CO<sub>2</sub>-Bilanz eingerechnet seien.

Nachfolgend der Redebeitrag von Stadtrat **Braumann**: " Das Bildungszentrum West ist ein Projekt der Superlative, so etwas hat es in der jüngeren Stadtgeschichte nicht gegeben. Mit Entschiedenheit hat die Verwaltung und der Gemeinderat das Bauvorhaben optimiert, um Flächen und damit Kosten einzusparen. Der Entwurf hat an Kraft dabei nicht verloren. Die Schule wird ein nachhaltiges und ökologisches Projekt. Wir haben uns richtigerweise für einen Neubau, statt für eine Sanierung des schadstoffbelasteten Baus entschieden und schaffen so eine hervorragende Lern- und Lebensatmosphäre für Schüler und Lehrer und ein Zentrum für die Bürgerschaft in der Weststadt sowie darüber hinaus. Als Stadt können wir das Projekt eigentlich finanziell nicht stemmen, denn wir haben dafür nicht gespart. ABER: Wir müssen und wollen uns das BZW leisten und somit in die Zukunft unserer Kinder und Jugendlichen in der Stadt investieren. Das ist unser Kapital als Stadtgesellschaft. Wir wissen, dass dafür andere Projekte sich dafür verzögern oder auch nicht umgesetzt werden können. Aber wir arbeiten unsere Pflichten als Stadt Stück für Stück ab. So auch den Neubau des BZW, der jetzt an der Reihe ist. Wir hoffen, dass die genannten Fördermittel alle gewährt werden, hier besteht noch Unsicherheit, auch wenn es immer wieder zu Änderungen bei den Förderungen kommen kann, hoffentlich zu unseren Gunsten. Das Projekt wird von einem Baucontroller lückenlos - in jeder Phase - begleitet, auch das war für uns von Anfang an wichtig. Die Baupreissteigerungen sind mit einer gewissen Unschärfe dargestellt, was bei dem Zeithorizont nicht ungewöhnlich ist. Umso wichtiger ist es, dass so gebaut wird, wie geplant. Die Baupreissteigerungen haben wir nicht ganz in der Hand, ebenso wenig die pädagogischen Konzepte, die in 10 oder 20 Jahren auch wieder anders aussehen können. Aber, was wir selbst beeinflussen können: Es darf keine Neuerungen während des Baus geben. Und wenn Maßnahmen unerlässlich sind, müssen diese vorzeitig mit uns beraten werden. Kommunikation ist alles. Weiterhin fordern wir eine Überprüfung der Außenanlagen ein, um im Kostenrahmen zu bleiben, denn günstiger wird dieses Projekt in den nächsten zehn Jahren nicht. Uns als Gemeinderat interessieren immer die Gesamtkosten, das verstehen wir unter Kostentransparenz, das ist klar und muss selbstverständlich sein und diese Kosten hatten Sie uns bereits genannt und im Bauausschuss ausführlich erläutert. Ein großer Dank geht daher an alle Beteiligte, insbesondere an die Schulen, die diese Beratungen in ihren Tagesablauf zusätzlich integrieren mussten und die das Großprojekt weiter begleiten werden. Es ist eine Teamleistung, die wir die nächsten Jahre gemeinsam stemmen. Vom Gemeinderat wurde Mut eingefordert, das Projekt auf den Weg zu bringen. Ich denke, wir haben den Mut das BZW anzugehen und beweisen ihn heute mit unserem Beschluss. Wir geben Ihnen als Verwaltung heuet

ein starkes Signal und stimmen mutig der Beschlussvorlage zu und hoffen das Projekt in guten Händen.“

Stadtrat **Remmele** hofft, dass man mit dem Geld hinkomme und sich die Rohbaukosten reduzieren werden sowie die weiteren Gewerke nachziehen.

Diese Maßnahme sei das größte Einzelprojekt in Ludwigsburg, erinnert Stadträtin **Liepins**. Es gebe jedoch keine Alternative. Man müsse viele weitere Maßnahmen schieben und sie hoffe, dass noch weitere Einsparungen oder Fördermittel möglich seien. Sie geht auf die enorme Baupreientwicklung und auf die Reduzierung des ursprünglichen Raumprogrammes ein.

Stadtrat **Eisele** wird der Vorlage zustimmen, auch wenn dieses Mammutprojekt weitere Maßnahmen blockieren werde. Man müsse die Bevölkerung darüber informieren, dass mindestens bis zum Jahre 2032 kaum weitere Projekte leistbar seien. Auch die Folgekostenabschreibungen werden weiterhin belasten. Es müsse klar definiert werden, welche Maßnahmen nicht mehr umgesetzt werden können. Er wünscht eine enge Begleitung der weiteren Entwicklung durch den Gemeinderat und eine frühzeitige Information.

Die Investition in Bildung sei eine Pflichtaufgabe, merkt Stadträtin **Kainz** an. Sie bedauert den Abriss und wünscht einen klimafreundlichen Neubau. Sie geht auf die klimatischen Auswirkungen ein und fragt nach der Klimawirkung der Außengestaltung bisher und künftig. Zukünftige Baupreise und Verfügbarkeiten seien ungewiss. Sie fragt, ob vorab eine preisliche Festsetzung der Vergabeleistungen möglich sei.

Stadtrat **Zeltwanger** fragt nach Schadstoffbelastungen an weiteren Schulen und städtischen Gebäuden.

Stadtrat **Link** erwartet, dass die Baupreise im Herbst sinken und für den Neubau weniger als 199 Millionen erforderlich seien. Die Ausschreibung für den Rohbau solle dann erfolgen. Er geht von Einsparungen über 20% aus.

Der **Leiter** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft beantwortet die Fragen des Gremiums. Die Schadstoffbelastung sei an keiner weiteren Schule in dieser Größenordnung. Derzeit gebe es keine gefährdeten Räume. Bei Hinweisen erfolgen ständig Messungen. Das Gebäude und der Betrieb solle klimaneutral sein. Man pflanze mehr Bäume als bisher. Wenn gewünscht, kann das Gremium durch Zwischenberichte informiert werden. Zudem erfolgen drei INKAS-Berichte und zu den Haushaltsanmeldungen werden die Zahlen ebenso nachgeschärft. Für den Hauptrohbau werde vorab eine Markterkundung und parallel die Werkplanung der Rohbaugewerke erstellt.

Die aufgeführte CO<sub>2</sub> Angabe beziehe sich auf den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes, fügt BMin **Schwarz** hinzu. Das Gebäude hätte ohnehin energetisch ertüchtigt werden müssen. Bei der Ausschreibung habe man große Pakete geschnürt. Hierdurch habe man die beste Balance zwischen einem Generalunternehmer und einer kleinteiligen Ausschreibung gefunden und dies sollte von den Fördermittelgebern akzeptiert werden. Hinsichtlich der Fördermittel werde genau auf die Vergabemodalitäten geachtet. Auch hinsichtlich des Zeitpunktes der Ausschreibung versuche man die beste Balance zu finden. Die notwendige Sorgfalt müsse gewährleistet werden. Die Bäume müssen aufgrund des Neubaus auf der Freifläche gefällt werden. Dadurch könne auf eine Containerzwischenlösung verzichtet werden.

Nach dieser Aussprache lässt BMin **Schwarz** über die Vorlage abstimmen.

**TOP 2**

**W&W-Areal - Auslobung eines  
Realisierungswettbewerbs**

**Vorl.Nr. 126/23**

---

**Beschluss:**

Der Gemeinderat unterstützt die Auslobung des Realisierungswettbewerbs „W&W-Areal“ sowie die Inhalte der Aufgabenstellung, die Grundlage des neu zu schaffenden Planungsrechts werden sollen.

**Abstimmungsergebnis:**

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 9 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen mehrheitlich gefasst.

**Beratungsverlauf:**

BMin **Schwarz** führt in das Thema ein und erinnert an die Projektentwicklung und die Historie. Wohnen im Turm sei trotz der Nähe zu einem Störfallbetrieb möglich und werde im Bebauungsplanverfahren abgewogen. Dies erfolge in enger Absprache mit dem Regierungspräsidium und sei baurechtliches Neuland. Es gebe ein gewisses Rechtsrisiko und man werde sich rechtlich beraten lassen. Die Inhalte der Auslobung werden in der Bürgerinformation am 25.07.2023 vorgestellt. Man erhalte einen Mehrwert für die Südstadt und für den Konzern.

Der **Vorstandsvorsitzende** der Wüstenrot Bausparkasse und der **Geschäftsführer** der Wüstenrot Haus- und Städtebau sowie der **IBA-Projektleiter** informieren anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt.

BMin **Schwarz** eröffnet die Aussprache.

Stadträtin **Steinwand-Hebenstreit** lobt die Vorstellung und regt die Einrichtung von Working-Spaces mit Selbstbedienungscafé und eine Grundschulaußenstelle an. Das Projekt habe durch die Kooperation mit der Bauausstellung die besten Voraussetzungen. Sie bezeichnet das Projekt als Meilenstein für Ludwigsburg.

Nachfolgend der Redebeitrag von Stadtrat **Braumann**: „Es sind wichtige Stadtbauteile, die hier gesetzt sind und neu gesetzt werden. Das Vorhaben muss mit der Umgebung funktionieren und gut für LB und gut für die Anwohner sein, nicht nur für W&W.

Unsere Wohnflächen sind endlich, aber auch unserer Gewerbeflächen. Die Stadt Ludwigsburg ist gewachsen, unsere Einwohner benötigen auch Kindergärten und andere Einrichtungen, was auch Geld kostet, das muss über Gewerbesteuer mitfinanziert werden. Wohnen verursacht mehr Verkehr als Gewerbe, aber Gewerbe bringt mehr Geld.

Wir haben immer für das gesamte Gebiet 20% Wohnbau und 80% Gewerbe gefordert. Jetzt ist es eine Quote von 30% Wohnbau und 70% Gewerbe. Im Nutzungskonzept sind auch für den Gesundheitsbereich Praxen aufgeführt, wie beispielsweise für Ärzte, diese zahlen allerdings keine Gewerbesteuer. Kitas und viele Einrichtungen, die genannt sind, dienen letztlich der Nahversorgung für W&W in Kornwestheim. Das sehen wir mehr als kritisch. Weiterhin ist das Areal kein Stadteingang von Ludwigsburg, wie beschrieben, allenfalls ein Nebentor! Dass das Projekt in das IBA-Netz aufgenommen wird, begrüßen wir ausdrücklich, ebenso den Turm von Wüstenrot nicht abzureißen. Die Abriss Pläne waren für uns als CDU-Fraktion von Anfang an völlig unverständlich, ist der Turm doch eine Landmarke weit über Stadt und Kreis hinaus. Wir danken daher allen die einen Beitrag dazu geleistet haben, den Turm zu erhalten. Rechtlich keine einfache Sache, das haben Sie erläutert, Frau Schwarz, vielen Dank. Ebenso begrüßen wir die geplanten Bürgerinformationen, die für die Südstadt essenziell sind. Ein Gewerbegebiet wandeln wir nicht ohne Not in ein Gebiet mit Gewerbe und Wohnen. Unsere alte Linie 80% Gewerbe und 20% Wohnen behalten wir als Grundlinie bei. Der Turm ist durch en Wohnanteil jetzt verwässert. Wir wollten den Turm aber erhalten, daher stimmen wir unter der Voraussetzung zu, wenn wir die Beschlussvorlage auf Seite 3, Spiegelstrich 2 „geplante Nutzungsmischung“ entsprechend ändern in 80% gewerbliche Nutzung zu 20% Wohnen Die CDU-Fraktion beantragt die Beschlussvorlage wie folgt abzuändern: Das nördlich anschließende Kernareal soll in einem Verhältnis von ca. 80% gewerblichen Nutzungen zu 20% Wohnen entwickelt werden, um dennoch eine angemessene Mischung zu erreichen. Gewerbliche Nutzungen sind dabei insbesondere aus Sicht der Stadtentwicklung notwendig und hier bereits vorhanden.“

Stadtrat **Remmele** freut sich, dass der Turm als Landmarke und prägnanter Bau und Hochpunkt erhalten bleibe. Gewerbeflächen gebe es in Ludwigsburg kaum noch. Die Bewohner der Südstadt sollen mitgenommen werden. Er fragt, ob die Wohnungen zum Verkauf stehen oder im Bestand von Wüstenrot bleiben. Er wolle nicht ein zweites Marstall Center.

Stadtrat **Juranek** zeigt sich froh über den Erhalt des Hochhauses, wenngleich der Umbau in ein Wohnhaus eine große Herausforderung sei. Städtebaulich sehe er das Hochhaus als Mittelpunkt an. Der Bahnhalt, der grüne Ring und der Radschnellweg sollen mitgedacht werden. Die Abstimmung mit der Südstadt sei wichtig. Persönlich sehe er das Franck-Areal für ein IBA-Projekt als interessanter an.

Die Entwicklung dieses großen Projektes sei erfreulich, meint Stadtrat **Eisele**. Er kann mit der Aufteilung der Gewerbe- und Wohnanteile im Turm, wie auch auf der Restfläche, mitgehen und wird der Vorlage zustimmen. Mit Spannung werden die Ideen zum Radschnellweg und zum Bahnhalt mit

entsprechender Weiterführung erwartet. Die Bürgerschaft solle informiert werden. Der Umzug des Konzerns nach Kornwestheim werde noch immer bedauert. Er regt die Einrichtung einer Skybar oder eines Restaurants im 16. Stock an.

Stadträtin **Kainz** fragt, ob eine Zwischennutzung, etwa für Flüchtlinge, möglich sei, um einen Leerstand zu vermeiden. Sie wünscht preisgünstiges Wohnen und eine Entwicklung aus dem Bestand heraus. Sie regt einen möglichen Standort für die FH an. Die Bürger sollen informiert und der Stadtteilausschuss einbezogen werden.

BMin **Schwarz** könne sich in Ludwigsburg durchaus zwei IBA-Projekte vorstellen. Im Preisgericht seien Mitglieder des Stadtteilausschusses vorgesehen. Die Nahversorgung sei auch für die Bewohner der Südstadt fußläufig erreichbar und nutzbar. Zusätzliche Verkehre sollen möglichst reduziert werden. Sie geht auf die Wirtschaftlichkeit bei einer Nutzung 80:20, wie von der CDU-Fraktion gefordert, ein und merkt an, dass auch im Turm neben Wohnen 30% Gewerbe geplant sei. Nach dem heutigen Beschluss wolle man die Bürgerschaft der Südstadt informieren. Danach beginne der Wettbewerb. Es werden zwei Bebauungspläne, Turm separat von der Restfläche, entwickelt.

Der **Vorstandsvorsitzende** der Wüstenrot Bausparkasse und der **Geschäftsführer** der Wüstenrot Haus- und Städtebau gehen auf die offenen Fragen ein. Man baue für die Südstadt, nicht für den Konzern und wünsche ein offenes, modernes Quartier. Im Turm können bis zu 250 Wohnungen realisiert werden. Unter anderem werde auch ein Nahversorger eingeplant. Büroräume wären nicht zu vermarkten gewesen, merkt er aufgrund vermehrter Homeoffice-Arbeitsplätze an. Die Durchmischung von 70:30 sei gut. Teilgewerbe sei auch im Turm vorgesehen. Im Januar 2024 soll der Siegerentwurf des Architekturwettbewerbs feststehen und der Baubeginn bereits 2025 sein. Eine Zwischennutzung sei nicht möglich, da Wüstenrot einige Bereiche etwa für Druckerei, Post und Lager derzeit nutzen und der Zeitplan sehr straff sei. Transparenz sei wichtig.

Der **IBA-Projektleiter** geht auf ein ausgewogenes Mischungsverhältnis ein. Dies müsse flexibel dem Nutzungsverhalten angepasst werden können.

Stadtrat **Zeltwanger** geht auf den Verkehr in der Südstadt ein und fragt nach einem Mobilitätskonzept. Zum Mischungsverhältnis wünscht er einen Konsens im Gremium. Er könne sich auch einen Anteil von 10% für innovatives Wohnen und Arbeiten kombiniert vorstellen.

Stadtrat **Link** freut sich über den Turmerhalt, aber wundert sich über die Aufstellung zweier Bebauungspläne und befürchtet einen Abriss.

Stadtrat **Braumann** hält an seinem Antrag fest. Momentan gebe es kein Wohnen auf dem Areal. Er fragt, wie der Gemeinderat und die Verwaltung in der Auslobung eingebunden seien.

Mit dem Turm begeben man sich auf baurechtliches Neuland, merkt BMin **Schwarz** an. Falls der Bebauungsplan rechtlich angegriffen werde, solle dies nicht die gesamte Entwicklung verzögern. Deshalb seien getrennte Bebauungspläne vorgesehen. Das Wettbewerbsergebnis solle abgewartet werden. Das veritable Gewerbe sei wichtig und spiele im Wettbewerbsverfahren eine große Rolle. Auf der Fläche sollen auch neue und innovative Unternehmen untergebracht werden. Sie geht auf die weitere Zeitschiene ein. Nach dem heutigen Beschluss erfolge die Bürgerinformation und danach starte der Wettbewerb. Nach den Ergebnissen erfolge eine Bürgerbeteiligung. Man benötige mindestens zwei Bebauungspläne. Der Turm werde in einem separaten Bebauungsplan abgebildet.

Die Verwaltung sei nicht Auslober, merkt sie an. Die Auslobung sei in engster Abstimmung erstellt worden. Die Unterlagen können dem Gremium zur Verfügung gestellt werden. Bei der Preisrichtervorbesprechung könne ein Teil des Gemeinderates beratend teilnehmen.

Die Einbindung sei voll umfänglich. Wüstenrot und die Stadt stimmen sich ab und dies fließe in die Ausschreibung ein, so der **Geschäftsführer** der Wüstenrot Haus- und Städtebau. Der Turm sei ein integraler Bestandteil des Wettbewerbs.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen sei nicht angedacht, fügt der **Vorstandsvorsitzende** der Wüstenrot Bausparkasse hinzu. Das Projekt sei sehr komplex, die Substanz sei schwierig und die Baukosten stark gestiegen. Das Projekt werde als Ganzes entwickelt und werde als Investition und Geldanlage für den Konzern geführt. Man wolle einvernehmlich mit der Südstadt agieren.

BMin **Schwarz** stellt den Antrag der CDU-Fraktion zur Abstimmung. Die Abstimmung erfolgt offen. Der Antrag wird mit 2 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.

Danach lässt BMin **Schwarz** über die Vorlage abstimmen.

**TOP 3**

**Konzeptverfahren Franck-Areal - Vorgaben  
Konzeptverfahren  
(Vorberatung)**

**Vorl.Nr. 160/23**

---

### **Beschlussempfehlung:**

Der Gemeinderat stimmt den dargestellten Zielen und Anforderungen für das Konzeptverfahren zu und beauftragt die Verwaltung, die erste Stufe des Konzeptverfahrens einzuleiten.

### **Abstimmungsergebnis:**

Die Abstimmung erfolgt offen.

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

Der Beschluss erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

### **Beratungsverlauf:**

BMin **Schwarz** führt in das Thema ein. Das Franck-Areal könne man sich als mögliches IBA-Projekt vorstellen. Die Fläche sei im städtischen Eigentum.

Der **stellvertretende Leiter** des Fachbereiches Bürgerbüro Bauen und ein **Mitarbeiter** des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung gehen anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, auf die Vorlage ein.

BMin **Schwarz** eröffnet die Aussprache. Es gebe 5 Teams, die als Investor und Architekt diese Auslobung entgegennehmen.

Das Franck-Areal als IBA-Projekt sei vorstellbar, meint Stadtrat **Sorg** und signalisiert seine Zustimmung. Der Nutzungsmix sei angemessen. Es sei zwar verständlich, aber auch bedauerlich, dass große Teile der alten Gebäude abgerissen werden und spricht das Thema graue Energie an. Man solle möglichst viel von der vorhandenen Bausubstanz erhalten. Es solle auf dem Gelände bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Positiv bewertet er, dass an junge Unternehmen gedacht werde. Er schlug vor, Flächen für Lebensmittelretter, Repaircafé, offene Werkstätten oder ähnliche Initiativen vorzuhalten. Das Areal solle den Bahnhof als Mobilitätsdrehscheibe unterstützen. Grün werde für ein lebenswertes, kühlendes Quartier gebraucht. Es solle auf klimafreundliche Baumaterialien geachtet werden. Er fragt, was unter einer echten Kreislaufwirtschaft verstanden werde. Er wünscht, dass auf dem Gelände ein Club integriert werde.

Nachfolgend der Redebeitrag von Stadtrat **Braumann**: „Das Franck-Areal ist Teil eines großen Ganzen, dem Bahnhofsquartier, das auch angrenzende Areale wie den ZOB, den Bahnhof, aber auch das Kepler-Dreieck beinhaltet. Es ist ein hochverdichteter Ort mit großem Entwicklungspotential. Wir sind im Augenblick noch in der Phase der Zwischennutzung um die richtige Strategie für diesen Ort, an dieser Stelle, aber auch für die Gesamtstadt zu finden, was keine einfache Sache ist. Der Bereich Bahnhof mit ZOB ist die wichtigste Mobilitätsdrehscheibe in Ludwigsburg und hat eine Scharnierfunktion zur Weststadt mit Gewerbetreibenden, wie auch zur Kernstadt. Die zweite Unterführung, die durch das Franck- und Nestlé-Care eines Tages führen wird, soll nach Möglichkeit zeitnah entstehen, ist sie doch eine wichtige Passage zwischen Innenstadt, Bahngleise und Weststadt. Dazu gehört auch eine exzellente Fahrradbindung und Querungsmöglichkeit des Bahnhofsbereich. Die bisherigen Ideen sind ungenügend. Die Planung muss hier nochmals nach praktikablen Lösungen suchen. Kunst und Kultur sind wichtig und können dort Raum finden, aber insbesondere Gewerbetreibende sollen sich dort angesiedelt, die keine Konkurrenz zum Film- und Medienzentrums sind. Uns wäre wichtig, dass auch Unternehmen mit einer gewissen Größe sich dort ansiedeln können. Im Augenblick gibt es Ideen, es ist gut, dass Sie die Stadtgesellschaft mitnehmen und auch der Investorenauswahlwettbewerb ist das richtige Instrument. Der Begleitung mit der IBA ist auch richtig. Wir müssen die vorhandene Substanz weiterentwickeln, entscheidend für den Erfolg wird letztlich die Nutzungsmischung sein, so dass das

Areal in Zukunft bestehen kann. Dem Konzeptverfahren stimmen wir zu. Wie wir am Ende mit dem Ergebnis umgehen, muss noch diskutiert werden. Den Fehler, den wir mit dem Bahnhofsgelände gemacht haben, dürfen wir an dieser Stelle nicht wiederholen, einer Vermarktung, ohne Einfluss auf das Geschehen nehmen zu können, sehen wir sehr kritisch. Der Auslobung stimmen wir zu und freuen uns darauf, was die Planer- und Investorentteams entwickeln.“

Die Fabrikgebäude seien markant, imagebildend und ein wichtiges städtebauliches Element für den Stadteingang, meint Stadtrat **Zeltwanger**. Die Wechselwirkung zwischen alt und neu könne eine gute Qualität sein. Preiswertes Wohnen sei an dieser Stelle realitätsfremd und nicht die erste Priorität. Urbanes Wohnen sei möglich, meint er. Weiter geht er auf die Fußwegebeziehung ein. Der Ansatz von Bahnhofseite aus sei richtig, jedoch fehlen hier noch Ideen. Die Mobilität müsse klar sortiert werden. Er fragt, ob die Stadt weiterhin Räume selbst nutzen wolle oder ein Verkauf angedacht sei.

Stadtrat **Juranek** freut sich, dass sich die unterschiedliche Konstellation des künftigen Gebäudeensembles hervorragend als IBA-Projekt eigne. Die Messlatte für die Teilnahme liege hoch. Ein bunter Nutzungsmix, eine Durchlässigkeit und Durchwegung für die Öffentlichkeit des gesamten Areals werde gewollt. Wichtig sei die Abstimmung mit dem Nachbarn.

Stadtrat **Eisele** lobt das ausgefeilte Konzept. Man wolle eine hochwertige Nutzung. Wohnen müsse nicht unbedingt abgebildet werden, meint er. Er wünscht eine Begleitung des Verfahrens durch Mitglieder des Gemeinderates. Die Vorgaben seien gut ausgearbeitet. Eine zweite Bahnunterführung berge hohe Kosten. Der private Besitzer am südlichen Rand müsse einbezogen werden.

Stadträtin **Kainz** regt die Möglichkeit des Erbbaurechts an, um weiterhin Einfluss zu haben. Durch die Pop-up-Maßnahmen konnte man die Neugier und Akzeptanz austesten und sie fragt nach den Rückmeldungen der Akteure. Im Bewertungsgremium sollen LUIS und die Stadtteilausschüsse mitarbeiten. Der Nutzungsmix solle ebenso sozialen Wohnungsbau oder studentisches Wohnen enthalten, wie auch die Fuß- und Radwegeverbindungen Richtung Kepler-Dreieck mitgedacht werden. Das Thema Denkmalschutz, die Kaffeemühle und das Alleinstellungsmerkmal spielen eine große Rolle.

Ein Wohnungsschwerpunkt könne er sich nicht vorstellen, lediglich Betriebswohnungen, meint Stadtrat **Braumann**. Die soziale Kontrolle sei ein wichtiger Aspekt, dennoch könne dort kein günstiger Wohnraum entstehen.

Stadträtin **Steinwand-Hebenstreit** kann sich im Silo ein Kapselhotel vorstellen. Weiter schlägt sie Projektmodelle, wie die Suppenküche, vor.

Ein Boardinghouse oder studentisches Wohnen trage zur sozialen Kontrolle bei, fügt BMin **Schwarz** hinzu. Wichtig sei die Ansicht von Bahnhofseite aus. Das Areal habe Charme und viel Potential, sei jedoch auch eine große Herausforderung. Das Gebäude 28 bleibe im Eigentum der Stadt, allenfalls eine Vergabe im Erbbaurecht könne angedacht werden. Sie selbst könne sich auf dem Gelände eine Roof-Top-Bar vorstellen. Eine Durchwegung sei entlang der Pflugfelder Straße und entlang der Bahngleise vorstellbar. Ein Durchstich durch das Gelände sei schwer realisierbar. Hierzu werden Gespräche mit dem Eigentümer geführt. Die Anregungen aus dem Gremium werden mitgenommen. Sie lässt über die Vorlage abstimmen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt die Dachsanierung der Eichendorffschule mit Sporthalle und die anschließende Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der Grundlage der beiliegenden Entwurfsplanung mit Projektkosten in Höhe von rund 872.000 EUR (investiv und konsumtiv, Kostengruppe 300-400 inkl. Sicherheitszulagen).

**Abstimmungsergebnis:**

Die Abstimmung erfolgt offen.

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

**Beratungsverlauf:**

Die **stellvertretende Leiterin** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft geht auf die Vorlage anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, ein und spricht den Antrag der SPD-Fraktion Nr. 130/23 zum Sonnenschutz an. Man stehe mit der Schule im Austausch. Aktuell werde der Einsatz von Folien getestet, welche auf die Schwingfenster geklebt werden. Dies erfordere keinen baulichen Eingriff. Sollte diese Maßnahme keine Wirkung zeigen, müssen weitere Lösungen gesucht und gegebenenfalls über einen Fensteraustausch nachgedacht werden.

Die Anbringung der Folie sei als kleine, günstige und schnelle Maßnahme gedacht, fügt BMin **Schwarz** hinzu und geht auf den Antrag der SPD-Fraktion ein. Der Beschlussvorschlag beinhalte hauptsächlich die Photovoltaikanlage. Der Antrag stehe heute nicht zur Abstimmung und werde nur bezugnehmend erwähnt. Das Thema Sonnenschutz habe man auf dem Schirm. Sie eröffnet die Aussprache und erteilt der Antragstellerin das Wort.

Nachdem die Generalsanierung noch lange geschoben werde, müsse dringend für den Sonnenschutz etwas getan werden, merkt Stadträtin **Liepins** an. Die Hitze in den Räumen sei unerträglich. Man brauche eine kurzfristige Lösung für einen Sonnenschutz. Der Antrag wird nicht als erledigt angesehen. Ein separater Austausch der Fenster vor einer Generalsanierung mache keinen Sinn. Photovoltaik werde unterstützt. Sofern eine separate Dachsanierung möglich sei, könne sie mitgehen. Sie fragt, ob in nächster Zeit eine Dachaufstockung vorgesehen werde.

Das seien genau die investiven Maßnahmen, die man benötige, meint Stadtrat **Sorg** und signalisiert seine Zustimmung. Man brauche noch mehr solcher Projekte. Das Dach liege brach und habe solares Potential. Konsequenterweise müssten auch die Fassade und die Fenster saniert werden. Die Kinder müssen vor der Hitze geschützt werden. Leider sei eine Kombination mit einer Dachbegrünung nicht möglich, bedauert er.

Der Klimaschutz müsse immer mitgedacht werden, sagt Stadtrat **Braumann** und stimmt der Vorlage zu.

Photovoltaik sei wichtig, meint Stadtrat **Remmele**. Er macht den Vorschlag, im Rahmen der Dachsanierung den Dachvorsprung zu verlängern und daran mit Seilen einen Sonnenschutz zu befestigen.

Stadtrat **Eisele** wird der Vorlage zustimmen. Er fragt ebenso, ob im Zuge der Sanierung eine Dachaufstockung vorgesehen sei. Die Fenster seien heute nicht Gegenstand der Beratung.

Man solle hinsichtlich des Sonnenschutzes alles probieren, auch mithilfe der Folie, meint Stadträtin **Kainz**. Die Stadt habe eine Vorbildfunktion zum Thema Photovoltaik. Sie bedauere ebenso, dass eine Dachbegrünung nicht möglich sei.

Stadträtin **Steinwand-Hebenstreit** fragt nach der Anzahl der Fenster, die von der Sonneneinstrahlung betroffen seien. Die Zimmererwärmung sei auf der Ost- und Westseite höher, nicht im Süden, da dort die Sonne hochstehe.

Die Sonneneinstrahlung sei an der Südfassade während den Schulzeiten enorm, so BMin **Schwarz**, auch wenn die Sonne zur Mittagszeit hochstehe. In den Räumen gebe es einen hohen Wärmeeintrag. Die Idee von Stadtrat Remmele werde mitgenommen. Die Drahtspannung müsse hinsichtlich einer möglichen Unfallgefahr betrachtet werden. Eine Generalsanierung sei notwendig, jedoch momentan finanziell nicht leistbar. Sie prognostiziert eine stückweise Sanierung. Eine Aufstockung sei momentan nicht angedacht.

Stadtrat **Zeltwanger** geht auf den errechneten Stromverbrauch ein und fragt, ob das Lehrschwimmbecken mitbeheizt werde.

Die **stellvertretende Leiterin** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft geht auf die offenen Fragen ein. Die PV-Anlage werde auf dem Ursprungsbau angebracht. Dieser sei mit dem Flur nach Norden und die Klassenzimmer nach Süden ausgerichtet. Der eingeschossige Erweiterungsbau mit Mensa und multifunktionalen Unterrichtsräumen sei für eine Aufstockung konzipiert. Das Lehrschwimmbecken sei im Verbrauch eingerechnet. Während der Ferien werde das Lehrschwimmbecken nicht beheizt. Man habe den Verbrauch für den Gesamtjahreszeitraum ermittelt.

BMin **Schwarz** lässt über die Vorlage abstimmen.

---

**Beratungsverlauf:**

Vor Eintritt in die Tagesordnung setzt BMin **Schwarz** diesen Tagesordnungspunkt von der

Tagesordnung ab. Die Beratung habe bereits im Wirtschaftsausschuss stattgefunden. Eine Doppelberatung sei nicht notwendig.

**TOP 6**

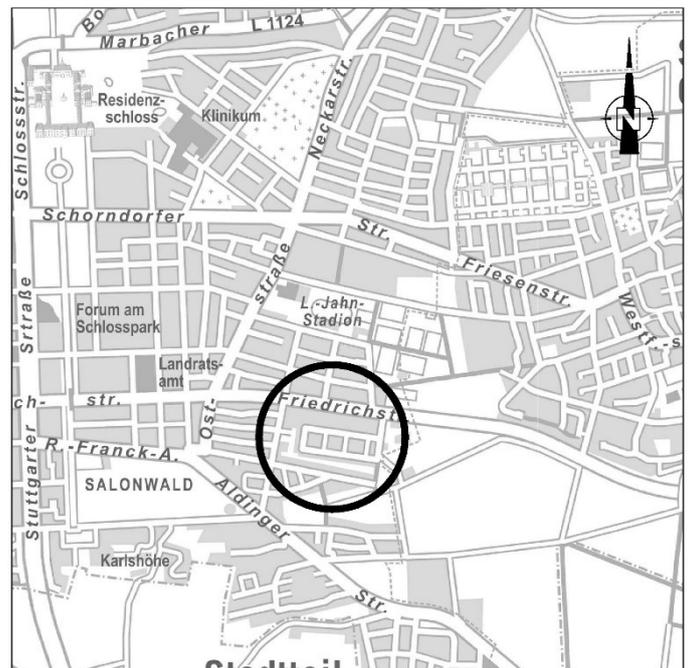
**Bebauungsplan "Rotbäumlesfeld" Nr. 048\_01\_03; vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Rotbäumlesfeld" Nr. 048/01 - Aufstellung, Entwurf und förmliche Beteiligung (Vorberatung)**

**Vorl.Nr. 132/23**

---

**Beschlussempfehlung:**

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rotbäumlesfeld“ Nr. 048\_01\_03 – Änderung des Bebauungsplanes „Rotbäumlesfeld“ Nr. 048/01 wird beschlossen.
- II. Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Rotbäumlesfeld“ Nr. 048\_01\_03 (Änderung des Bebauungsplanes „Rotbäumlesfeld“ Nr. 048/01) wird zugestimmt. Maßgebend sind die textlichen Festsetzungen (Anlage 1) und die Begründung (Anlage 2), jeweils mit Datum vom 25.05.2023.



- III. Ziel der Planung ist zum einen der Erhalt des Erscheinungsbildes des städtebaulichen Ensembles und zum anderen der Wunsch der überwiegenden Mehrheit der Eigentümer den gegenwärtigen Zustand zu sichern.
- IV. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der

Anlage welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

- V. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wird gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB verzichtet. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan und die Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 9 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen mehrheitlich gefasst.

Der Beschluss erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

### **Beratungsverlauf:**

Der **Leiter** des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung informiert anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt. Aufgrund offener Fragen sei die geplante Beschlussfassung vertagt worden. Die ursprünglich benannten Swatchhäuser seien aufgrund des Namensrechtes der gleichnamigen Uhren in Leanhäuser umbenannt worden. Die Umfrage unter den Eigentümern habe ein eindeutiges Ergebnis ergeben. Die Verwaltung schlage weiterhin eine Änderung des Bebauungsplanes vor.

BMin **Schwarz** eröffnet die Aussprache.

Städtebaulich passe ein Dachausbau in diesem in sich stimmigen Gebiet nicht und die Besonnung wäre zu sehr eingeschränkt, meint Stadträtin **Dr. Knoß**. 75 Prozent der Eigentümer wollen keine Änderung. Diesen Willen solle man akzeptieren. Sie werde dem Verwaltungsvorschlag zustimmen.

Nachfolgend der Redebeitrag von Stadtrat **Braumann**: „Wir brauchen größtmögliche Transparenz. Nochmals eine Begehung durchgeführt und vor Ort gewesen. Die Intention der ursprünglichen Planung ist bei der Änderung des Bebauungsplans von besonderer Bedeutung. Das Areal ist bislang nahezu unverändert seit seinem Bestehen und bildet ein Ensemble, das man so in seiner Gestaltung in Ludwigsburg nicht wieder findet. Es sollte im Duktus und Stil erhalten bleiben, das ist der mehrheitliche Wunsch der CDU-Fraktion. Die Verwaltung muss aus meiner Sicht sogar prüfen, eine Erhaltungssatzung zu erlassen, um den derzeitigen Gebäudestand in Kubatur und Gestaltung zu bewahren. Die Lean-Häuser haben damals 450 TDM gekostet. Dieser Preis war damals eine Sensation am Markt und hochattraktiv für junge Familien. Nach meinen Recherchen ist mir klar: Der Name Swatch-Häuser sollte für Schweizer Qualität und chic stehen und war - oder ist es noch immer - auch zeitgemäß. Auf die Idee von Modulbauten greift man immer wieder zurück, Modulbauten zu erweitern ist allerdings nicht immer einfach. Geplant war eine Aufstockung hier nie. Eine wichtige Erkenntnis: Die Swatch Häuser sind baugleich, wie die Lean-Häuser. Es gibt keinen Unterschied, nur der Name hat sich geändert. Die Gebäude waren nie dreigeschossig geplant. Auch die damaligen Prospekte haben nie eine Aufstockung gezeigt. Ein Abstufen kommt auch nicht in Frage. Die Entwicklungsmöglichkeit war vielmehr eine Reißleine, da man sich nicht sicher war, ob die

Lean-Häuser tatsächlich abverkauft werden können, zumal damals auch Pattonville aufgesiedelt wurde. Es gab auch Überlegungen in drei Bauabschnitte das Quartier zu entwickeln, falls die Häuser zu einem Ladenhüter geworden wären - sind sie aber nicht, im Gegenteil. Wohnraum schaffen ist wichtig, wenn der Ensemble-Charakter erhalten bleiben soll, muss die Entwicklungsmöglichkeit hintenanstehen. Der Erhalt des Ensemble-Charakters ist also der Grund für die Bebauungsplanänderung, nicht das Votum der Eigentümer bei der Bürgerbeteiligung oder einer möglichen Verschattungsproblematik an einem oder wenige Tage der Solarthermie und Photovoltaikanlagen.“ Mehrheitlich begrüße seine Fraktion den Verwaltungsvorschlag. Wohnraum werde gebraucht, jedoch nicht überall. Zudem wandle und entwickle sich Baurecht, wie auch die Bedürfnisse. Dies sei ein Teil der Stadtkultur.

Der Schutz des Ensembles schließe die Schaffung von Wohnraum aus, meint Stadtrat **Remmele**. Er geht mit der Meinung der Bewohner mit und wird der Vorlage zustimmen. Seine Fraktion wird unterschiedlich abstimmen. Er fragt, wie man künftig mit Bebauungsplänen umgehe, wenn sich Situationen ändern.

Die Homogenität dieses Wohnquartiers sei erhaltenswert und er folgt gerne der Mehrheit der Eigentümer, sagt Stadtrat **Juraneck** und wird der Vorlage zustimmen.

Eine Aufstockung um drei Meter würde bedrohlich wirken und sei der falsche Weg, führt Stadtrat **Eisele** aus. Die Verschattung sei immens. Hiervon habe er sich bei einem Vor-Ort-Termin ein eigenes Bild gemacht. Eine Begehung helfe häufig weiter. Er regt an, künftig keine Umfragen in Prozent durchzuführen, sondern lediglich ein Stimmungsbild einzuholen. Er geht mit dem Vorschlag der Verwaltung mit.

Stadträtin **Kainz** will den Willen der Eigentümer respektieren und wird zustimmen. Zu künftigen Infoveranstaltungen solle der Gemeinderat eingeladen werden. Der Bebauungsplan solle grundsätzlich eine dauerhafte Gültigkeit haben.

Stadtrat **Zeltwanger** wird der Vorlage nicht zustimmen. Das sei politisch das falsche Signal, denn es werde immer Anwohner geben, die gegen Bauprojekte seien. Stadtplanerisch dürfe die Anwohnermeinung nicht das entscheidende Kriterium sein. Die Anwohner werden umfassend durch die Landesbauordnung geschützt. Man brauche eine kreative und innovative Stadtplanung die Wege aufzeige, um unkompliziert neuen Wohnraum zu schaffen, vor allem im Bestand und nicht genehmigten Wohnraum abzuschaffen. Man brauche Rechtsicherheit.

Stadtrat **Link** geht mit dem Vorredner mit. Eine Änderung des Bebauungsplanes sei nicht richtig und er wünscht eine Rechtssicherheit. Er sieht hierin eine Bauverhinderung, um Wohnraum zu schaffen.

Der **Leiter** des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung spricht von einer qualifizierten Dichte und Werthaltigkeit. Mit einer Erhöhung der Dichte werde Wohnqualität genommen. Das Gebiet sei besonders. Man habe transparent abgewogen.

BMin **Schwarz** fügt hinzu, dass man im Innenbereich neuen Wohnraum schaffen wolle, um den Außenbereich zu schützen. Sobald jedoch die städtebauliche Ordnung es erfordere, sei ein Bebauungsplan aufzustellen. Die Abwägung sei umfangreich dargestellt worden. Die Entscheidung liege beim Gremium. Weiter geht sie auf die damalige Idee des Bebauungsplanes ein. Die Aufstockung betreffe lediglich die Eigentümer des Ensembles, deshalb habe man nur die Betroffenen

befragt und informiert. Künftig werde das Gremium hierzu eingeladen. Vor-Ort-Termine können bei Gelegenheit eingeplant werden. Sie lässt über die Vorlage abstimmen und schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.