



Protokollauszug zum BAUAUSSCHUSS

am Donnerstag, 16.11.2023, 17:00 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

ÖFFENTLICH

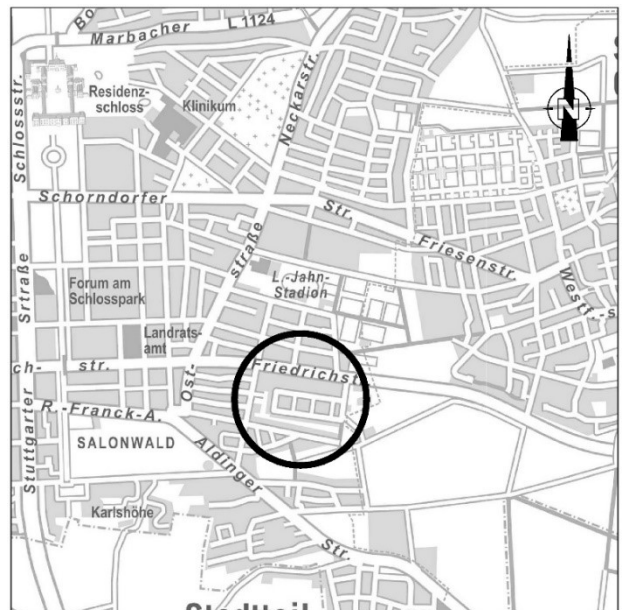
TOP 1 Bebauungsplan "Rotbäumlesfeld" Nr. 048_01_03;
vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes und
der Satzung über örtliche Bauvorschriften
"Rotbäumlesfeld" Nr. 048/01
- Satzungsbeschluss
(Vorberatung)

Vorl.Nr. 318/23

Beschlussempfehlung:

- I. Die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

- II. **Gemäß § 10 BauGB wird der**
Bebauungsplan "Rotbäumlesfeld"
Nr. 048_01_03; vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes und der Satzung über
örtliche Bauvorschriften "Rotbäumlesfeld" Nr.
048/01 **entsprechend der Anlage 1 als**
Satzung **beschlossen.**



Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen mehrheitlich gefasst.

Nicht anwesend: Stadträtin Dr. Knoß
 Stadtrat Remmele

Der Beschluss erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

TOP 1	Bebauungsplan "Rotbäumlesfeld" Nr. 048_01_03; vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften "Rotbäumlesfeld" Nr. 048/01 - Satzungsbeschluss (Vorberatung)	Vorl.Nr. 318/23
-------	--	-----------------

Beratungsverlauf:

BMin **Schwarz** eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Nachdem es zur Tagesordnung keine Änderungswünsche gibt, ruft sie Tagesordnungspunkt 1 auf.

Nachdem auf Sachvortrag und Aussprache verzichtet wird, lässt BMin **Schwarz** über die Vorlage abstimmen.

TOP 2	Hauptfeuerwache, Marienstraße 22 Überdachung Abrollcontainer inkl. Photovoltaikanlage - Entwurfs- und Baubeschluss	Vorl.Nr. 276/23
-------	---	-----------------

Beschluss:

1. Der Bauausschuss beschließt den Bau der Überdachung für die Abrollcontainer an der Hauptfeuerwache auf der Grundlage der beiliegenden Entwurfsplanung und Kostenberechnung mit Projektkosten von rd. 267.000 EUR (KG 200 -700, inkl. Unvorhergesehenes und Baupreissteigerung).
2. Dem Bau einer Photovoltaikanlage auf der Dachfläche mit Projektkosten von rd. 66.000 EUR (KG 400+700, inkl. Unvorhergesehenes und Baupreissteigerung) 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 10 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Nicht anwesend: Stadtrat Remmele

Beratungsverlauf:

Der **Leiter** und die **stellvertretende Leiterin** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft gehen anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, auf die Vorlage ein.

TOP 2	Hauptfeuerwache, Marienstraße 22 Überdachung Abrollcontainer inkl. Photovoltaikanlage - Entwurfs- und Baubeschluss	Vorl.Nr. 276/23
-------	---	-----------------

BMin **Schwarz** eröffnet die Aussprache.

Stadträtin **Molkenthin-Keßler** stimmt der Vorlage gerne zu. Zukünftig sollen alle Baumaßnahmen klimapositiv wirken. In der Vorlage fehle der Klimacheck mit der Einrechnung der Auswirkungen der Dach- und Stahlkonstruktion, merkt sie an.

Die Planung sei gut, meint Stadtrat **Link**. Die Ausführung mit Stahl könne er jedoch nicht nachvollziehen. Dies sei auch die Ursache für einen Disput zwischen ihm und dem Leiter des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft im Vorfeld der Sitzung gewesen. Er geht auf seine Position als Handwerker und Gemeinderat ein und weist eine mögliche Vorteilnahme von sich. Holz sei besser und Holzträger seien günstiger. Die angespannten Stützen könnten aus Stahl sein. Er wolle hierzu eine Berechnung vorlegen und geht von einer Einsparung in Höhe von rund 20.000 Euro aus.

Stadtrat **Weiss** fragt, ob ein günstigeres Angebot aus Holz noch nachgereicht werden könne, ansonsten begrüße er die Maßnahme. Die öffentlichen Gebäude sollen mit PV-Anlagen bestückt werden. Weiter geht er auf die Folgekosten ein und fragt, ob die Maßnahme fremdfinanziert werde. Er erinnert an die Klausur mit Rödl & Partner. Hier seien bei Projekten und Investitionen mit Fremdkapital die Zinsen mitkalkuliert worden.

Für Stadtrat **Juranek** wirkt die Maßnahme eher als Provisorium, da an diesem Standort auch zukünftig ein größerer Bau möglich sei. Er wundert sich, dass das große Flachdach der Feuerwehr bisher nicht mit PV ausgestattet sei und wünscht dort eine Aufrüstung, anstatt auf der kleinen Dachfläche.

Die Überdachung sei sinnvoll, meint Stadtrat **Eisele**. Auch die PV-Anlage auf dem Neubau befürwortet er und fragt ebenso, weshalb das Dach der Hauptfeuerwache nicht bestückt sei.

Die Investition sei sinnvoll, sagt Stadträtin **Kainz**. Sie fragt, ob Strom, im Hinblick auf eine Unabhängigkeit der Feuerwehr bei einem möglichen Blackout, gespeichert werden könne.

Der **Leiter** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft geht auf die geplante Konstruktion

ein. Man habe alternativ Holz geprüft, habe sich jedoch aus diversen Gründen, wie Statik, weitere Stütze an der Rückwand, Stahlstützen am Boden sowie Anpralllasten durch rückwärtsfahrende LKWs, für eine einfache Stahlkonstruktion entschieden. Er geht davon aus, dass eine Holz-/ Stahl-Mischkonstruktion nicht günstiger sei. Zudem sei die gewählte Konstruktion bei künftigen Erweiterungen leichter abbaubar. Die PV-Anlage sei sinnvoll. Beim Hauptdach sei eine Aufstockung und Erweiterung noch nicht abschließend geklärt, deshalb habe man dort keine Anlage vorgesehen. Die Feuerwehr sei mit einem Notstromaggregat versorgt. Zinsen seien in den Investitionskosten nicht abgebildet.

Die **stellvertretende Leiterin** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft merkt an, dass der Klimacheck in der Vorlage enthalten sei. Derzeit werde kein Strom gespeichert. Sie geht von einem Direktverbrauch aus.

Aufgrund der Vergabevorschriften sei man zu einer öffentlichen Ausschreibung verpflichtet, fügt BMin **Schwarz** hinzu. Sofern handwerkliche Tätigkeiten durch Gemeinderäte übernommen werden, muss aufgrund der Transparenz dem Regierungspräsidium Auskunft gegeben werden. Dies sei ein üblicher Vorgang. Weiter geht sie auf die umfassende Folgekostenbetrachtung ein. Sie

TOP 2	Hauptfeuerwache, Marienstraße 22 Überdachung Abrollcontainer inkl. Photovoltaikanlage - Entwurfs- und Baubeschluss	Vorl.Nr. 276/23
-------	---	-----------------

nimmt die Anregung von Stadtrat Weiss zur Rücksprache mit dem Fachbereich Finanzen mit. Die Kalkulation basiere auf einer Stahlträgerkonstruktion als günstigste Variante. Sie lässt über die Vorlage abstimmen.

TOP 3	Wohnungspolitische Förderinstrumente des Landes - Bericht und Folgebeschluss Wiedervermietungsprämie und Beratungsprämie	Vorl.Nr. 225/23
-------	--	-----------------

Beschluss:

1. Die Stadt Ludwigsburg stellt das Förderprogramm „Wiedervermietungsprämie“ der Wohnraumoffensive des Landes Baden-Württemberg in der Stadt Ludwigsburg zum 31.12.2023 ein.
2. Die Stadt Ludwigsburg nimmt dafür an dem Förderprogramm „Beratungsprämie“ der Wohnraumoffensive des Landes Baden-Württemberg teil.
3. Die Stadt Ludwigsburg vereinnahmt die Gelder der Landsiedlung zur Beratungsprämie und gewährt Eigentümern eine Prämie, sofern diese eine Architektenberatung zur Schaffung neuen Wohnraums nach den Bestimmungen des Förderprogramms nachweisen können.

4. Für die städtischen Aufwendungen wird ein Anteil von 20% der jeweiligen Fördersumme (maximal 80 Euro pro Architektenberatung) von der Stadt einbehalten.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 10 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Nicht anwesend: Stadtrat Remmele

Beratungsverlauf:

Der **Leiter** und eine **Mitarbeiterin** des Fachbereiches Liegenschaften und Wohnen gehen anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, auf die Vorlage ein.

BMin **Schwarz** merkt an, dass die Wiedervermietungsprämie nicht den erhofften Erfolg gebracht habe. Man wolle deshalb in die Beratungsprämie einsteigen, da das Potenzial in der Nachverdichtung, in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern groß sei. Die Kooperation mit der Architektenkammer liefere wertvolle Impulse. Sie eröffnet die Aussprache.

Stadtrat **Sorg** stimmt der Vorlage zu und fragt, ob der Bebauungsplan nachgezogen werden

TOP 3	Wohnungspolitische Förderinstrumente des Landes - Bericht und Folgebeschluss Wiedervermietungsprämie und Beratungsprämie	Vorl.Nr. 225/23
-------	--	-----------------

müsse, wenn weitere Wohneinheiten geschaffen werden. Ergänzend fragt er nach der Wirksamkeit des Programms. Es bräuchte mehr Instrumente, um Wohnraum zu schaffen. Beispielfähig nennt er die Umwidmung von Büroflächen zu Wohnflächen. Weiter will er wissen, ob das Instrument der Zweckentfremdung von Wohnungen, wie Monteurswohnungen, AirBNB und Leerstand, angegangen werde.

Stadtrat **Braumann** führt aus, dass die Stadt seit über 6 Jahren sehr aktiv sei, was die Aktivierung von Wohnraum angehe. Die Geschäftsstelle Wohnen sei für die Vernetzung aller Beteiligten zuständig. Es werde Wohnraum gesucht, gerade in kleinen Einheiten. Beide Programme parallel laufen zu lassen, binde zu viel Personal. Er befürworte das neue Programm und fordere Bewusstsein für die Wohnraumaktivierung. Er spricht das Caritas „Türöffner“ Programm an, bei dem die Caritas als Mieter für Wohnungssuchende auftritt und fragt, ob die Caritas an der Beratungsprämie ebenso teilnehmen könne. Gewerbe in Wohnraum umnutzen könne gut sein, es müsse aber behutsam damit umgegangen werden, da Gewerbe auch Teil der Nahversorgung sei. Es seien im Stadtgebiet bereits Gewerbeeinheiten in Wohnraum umgewandelt worden. Gewerbetreibenden soll die Möglichkeit gegeben werden die Nahversorgung sicherzustellen.

Stadtrat **Weiss** befürwortet die Evaluation der Wiedervermietungsprämie und merkt an, dass die Prämie nicht effektiv genug sei. Bei beiden Prämien kritisiert er den Bürokratieaufwand und befürchte für die Beratungsprämie unnötigen Personalaufwand. Die Effektivität müsse innerhalb

eines Jahres geprüft werden. Privatpersonen können bezüglich leerstehenden Wohnraumes nicht unter Druck gesetzt oder bevormundet werden, das wäre ein Eingriff in die Privatsphäre. Es müsse mit Freiwilligkeit, Verständnis und Überzeugung gehen. Der Vorlage werde zugestimmt, in Erwartung eines Berichtes in einem Jahr.

Leerstehender Wohnraum solle vermietet werden, meint Stadträtin **Liepins**. Leider sei diese Aufgabe nicht kostendeckend für die Verwaltung gewesen. Der Vorlage wird zugestimmt und um einen Bericht im nächsten Jahr gebeten. Sie bezweifelt jedoch den Erfolg der Beratungsprämie. Ein Umbau in zwei Wohneinheiten hänge bei den Eigentümern nicht von dieser Maßnahme ab, meint sie. Dennoch solle nichts unversucht bleiben.

Stadtrat **Eisele** wird der Vorlage zustimmen, sieht jedoch die Problematik im Mietrecht, welches den Vermieter bei Problemen wenig unterstütze. Er ergänzt, dass Ludwigsburg nach Stuttgart die höchsten Mietpreise habe in der Region, was erschreckend sei.

Laut Stadträtin **Kainz** sei längerer Leerstand eher selten. Der Verwaltungsaufwand des bisherigen Projekts stehe in keinem Verhältnis zum Ergebnis. Das Thema Leerstand und Umnutzung der Einfamilienhäuser müsse endlich angegangen werden. Statt Ausweisung immer neuer Baugebiete, würde die Nachfrage auf den Bestand gelenkt. Der Anteil der Älteren wachse und die Nachfrage nach Wohnraum verändere sich. Die Förderung zur Teilung und/oder Umbau, verbunden mit Erneuerung und/oder Modernisierung und damit zu einem Wertzuwachs der Immobilie, ermögliche es Älteren sich Wohnraum mit anderen zu teilen, oder gäbe die Perspektive zum Wechsel in eine seniorengerechte Wohnsituation. Leerstand könne eventuell aktiviert werden, neu belebt und damit Gebiete neu aufgewertet werden. Der Wunsch bestehe, dass im Hinblick auf Verwerfungen der Klimabundespolitik, das Förderprogramm beibehalten werde.

Stadtrat **Weiss** ergänzt, dass viele Ältere Menschen Wohnungen leer stehen lassen, falls später Betreuung und Pflege benötigt werde.

BMin **Schwarz** bestätigt, dass Aufwand und Ertrag der Wiedervermietungsprämie in keinem

TOP 3

Wohnungspolitische Förderinstrumente des Landes
- Bericht und Folgebeschluss
Wiedervermietungsprämie und Beratungsprämie

Vorl.Nr. 225/23

Verhältnis stehe. Mehr Hoffnung bestünde in der Beratungsprämie. Diejenigen die eine Einliegerwohnung leer stehen lassen würden, seien sicherlich nicht die Zielgruppe. Es gäbe jedoch durchaus Menschen die Bedarf hätten, Gebäude zu sanieren oder barrierefrei umzugestalten, um länger im Haus bleiben zu können. Teilweise bestünden Probleme aufgrund der hohen Anforderungen der Banken, was Kreditvergaben und Refinanzierung angehe. Einnahmen durch eine zweite Wohneinheit wären hier eine Möglichkeit. Laut einer Studie könnten Millionen Wohnungen so geschaffen werden, da der Einfamilienhaus-Bestand der größte Teil in Deutschland sei. Gerne erfolge eine Evaluation nach in einem Jahr. Sie geht jedoch von einer längeren Anlaufzeit aus. Bebauungsplanänderungen brauche man nicht, da eine zusätzliche Wohnung immer umsetzbar sein müsse. Es gäbe das Privileg der Einliegerwohnung und es gäbe keine Bebauungspläne mit nur einer Wohneinheit pro Gebäude. Die Umnutzung von Bürofläche in Wohnungen werde auf Bundesebene in der Baunutzungsverordnung und im Baugesetzbuch geregelt. Sie warte noch auf

Konkretisierungen hinsichtlich der Landesbauordnung und Unterstützungsmöglichkeiten durch das Land. Die Umnutzung von Gewerbe in Wohnen müsse gut überlegt werden, da eine Umkehr nicht möglich sei. Um eine 15-Minuten Stadt zu realisieren, benötige man wohnortnahe Versorgung. Es wird dringend eine Neubetrachtung der Lärmimmissionen von Gewerbelärm gefordert. Der Schutzanspruch von Wohnraum sei zu hoch. Messungen bei geöffnetem Fenster würden Einschränkungen der Gewerbebetriebe nach sich ziehen. Hier müsste der Gewerbelärm, wie der Verkehrslärm, bei geschlossenem Fenster betrachtet werden.

Eine **Mitarbeiterin** des Fachbereiches Liegenschaften und Wohnen merkt an, dass die Beratungsprämie kein Bereich für die Caritas sei, da zweite Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Man werde dennoch mit der Caritas ins Gespräch gehen.

Stadtrat **Juranek** zweifelt die Wirkung der Beratungsprämie an, da dadurch keine große Motivation zur Teilung des Eigentums erreicht werde. Er fragt nach, ob ein Anbau ausgeschlossen sei.

Der **Leiter** des Fachbereiches Liegenschaften und Wohnen stellt klar, dass ein Anbau nicht ausgeschlossen sei. Ziel sei jedoch nicht die Erweiterung einer Fläche, um bestehenden Wohnraum zu vergrößern, sondern die Erschaffung einer zweiten Wohneinheit. Die erste Hemmschwelle, der Gang zum Architekten, solle mit der Beratungsprämie genommen werden. Er teilt mit, dass zur Caritas Kontakt bestünde und sie in Ludwigsburg bisher noch keinen Antrag auf Wiedervermietungsprämie gestellt habe.

BMin **Schwarz** lässt über die Vorlage abstimmen und beendet den öffentlichen Teil der Sitzung.