



Protokollauszug zum BAUAUSSCHUSS

am Donnerstag, 11.04.2024, 17:00 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

ÖFFENTLICH

TOP 1

**Franck-Areal – Weiteres Vorgehen
(Vorberatung)**

Vorl.Nr. 095/24

Beratungsverlauf:

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

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

BMin **Schwarz** eröffnet die Aussprache. Man konnte, trotz der ernüchternden Ergebnisse aufgrund der aktuellen bauwirtschaftlichen Lage, dennoch gute Erkenntnisse gewinnen. Man wolle das zentral gelegene und wichtige Grundstück in eine bessere Wirtschaftlichkeit bringen, aber die Entwicklung nicht überhasten.

Die derzeitige Krise in der Baubranche sei einfach zu groß, meint Stadtrat **Sorg**. Er begrüßt, dass die Stadt nun einen Teil der historischen Gebäude selbst weiterentwickeln wolle. An den städtebaulichen Zielen solle festgehalten werden. Kreativräume können offengehalten und die Zwischennutzung weitergeführt werden. Die Idee einer Clubnutzung solle weiterverfolgt werden. Man solle weiterhin an den IBA-Zielen festhalten. Drittmittel sollen akquiriert werden.

Stadtrat **Link** lobt die Arbeit der Verwaltung, auch wenn die Suche nach einem Investor gescheitert sei. Die Zeit solle genutzt werden, um weitere Ideen und Möglichkeiten zu finden.

Stadtrat **Remmele** schließt sich dem Lob an. Das Areal sei ein Sahnestück und solle so lange wie möglich im Eigentum der Stadt gehalten werden. Weitere Ideen sollen gesammelt werden. Er könne sich ein urbanes, zukunftsfähiges Bauen und eine Fassadenbegrünung vorstellen. Durch die Bahnhofsnähe könne auf Stellplätze verzichtet werden. Momentan gebe es weitere wichtige Projekte, die abgearbeitet werden müssen, beispielsweise die Weiterentwicklung des Bahnhofs und des Kreisverkehrs.

Stadträtin **Liepins** ist ebenso froh über die Denkpause, um weitere Ideen zu sammeln. Sie spricht von einer wichtigen Fläche für Ludwigsburg, die Entwicklung

müsse gut durchdacht werden. Die Privatisierung des Bahnhofsgebäudes vor Jahren sei ein Fehler gewesen. Das Franck-Areal werde im Moment gut genutzt. Auch sie findet die Idee, dort einen Club unterzubringen, sinnvoll. Sie fragt, welche Gebäude und Flächen die Stadt behalten wolle.

Stadtrat **Eisele** äußert sich kritisch. Zum einen bemängelt er die Berichterstattung in der Presse bereits vor der heutigen Sitzung. Zum anderen habe es für die Investoren zu viele Vorgaben und enge Rahmenbedingungen gegeben. Man müsse der Kreativität mehr Raum lassen. Die Verwaltung habe bereits viel Geld und Arbeit in das Projekt investiert. Er schlägt vor, dass die Stadtverwaltung intern die Planung übernehmen solle. Er wünscht nähere Information zur wirtschaftlichen Machbarkeitsstudie.

Stadträtin **Kainz** sieht weiterhin viele Chancen für das Areal. Man konnte gute Erkenntnisse gewinnen. Die Rahmenbedingungen und Vorgaben seien weiterhin erwünscht. Die zweite Bahnunterführung und preisgünstiges Wohnen, sowie Clusterwohnen, Kettenhäuser und Hotels, sollen mitgedacht werden. Eine Bewohnung diene auch der Sicherheit und Sozialkontrolle auf dem Areal. Die Unterbringung eines Clubs wird unterstützt. Sie fragt, ob mit dem ehemaligen Betreiber der Rockfabrik Kontakt aufgenommen wurde.

Abzuwarten sei sinnvoll, meint auch Stadtrat **Juraneck**. Das Areal solle bunt und vielfältig entwickelt werden. Vielleicht können neue Möglichkeiten aus der provisorischen Nutzung gewonnen werden. Man dürfe sich zeitlich nicht unter Druck setzen. Südlich sei die Grenze hart und er hofft, dass sich die benachbarte Firma stärker integriere und gemeinsame Lösungen gefunden werden. Die Verbindung zum Kepler-Areal sei aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich.

Durch die Zwischennutzungen können weitere Erfahrungen gewonnen werden, so Stadtrat **Bauer**. Er fragt, ob der Brandschutz auch für die Zwischennutzung beachtet werden müsse.

Der **stellvertretende Leiter** des Fachbereiches Bürgerbüro Bauen geht auf die wirtschaftliche Berechnung ein. Diese erfolge durch die Gegenüberstellung von Kosten und Einnahmen. Zum Rückbau der technischen Einbauten und zur Schadstoffsituation habe man entsprechende Gutachten erstellt. Die Nutzungen mit entsprechenden Mieteinnahmen, wie auch Städtebaufördermittel, fließen in die Wirtschaftlichkeitsstudie mit ein.

Die Fläche der Rockfabrik sei nicht deckungsgleich, so ein **Mitarbeiter** des Fachbereiches Stadtplanung und Geoinformation. Kleinere Strukturen seien zeitgemäßer, merkt er an.

Für die Zwischennutzung seien die Brandschutzaufgaben ebenso zu berücksichtigen, fügt BMin **Schwarz** hinzu. Teilweise seien Heizungen erforderlich. Der Invest müsse abgewogen werden. Bisher seien viele Gebäude durch die Produktionswärme gespeist worden. Mit der IBA stehe man weiterhin im Kontakt, wie auch mit der benachbarten Firma. Der Investorenwettbewerb habe sich bisher auf die städtischen

Grundstücke bezogen. Die Rahmenbedingungen und Vorgaben seien mit dem Gremium und der Bürgerschaft entwickelt worden. Man habe bestimmte Ansprüche an die Entwicklung des Areals. In der Baubranche suchen die Entwickler derzeit verschiedene Nischen, um die Projekte in eine Wirtschaftlichkeit zu bringen, dies könne der Denkmalschutz, hohes Eigenkapital oder eine Finanzierung über Sozialwohnungsbeiträge sein. Man versuche die Nischen miteinander zu vernetzen. Eine interne Entwicklung hänge auch von der Personalkapazität ab. Vorab müsse geklärt werden, welche Bereiche für die Stadt umsetzbar seien.

TOP 2

Kita Oßweil Neubau SKS-Areal
- mündl. Bericht nach Leistungsphase 2
- Bezug zu Vorlage Nr. 113/22

Beratungsverlauf:

Es erfolgt ein Bericht durch den **Leiter** und die **stellvertretende Leiterin** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt.

BMin **Schwarz** eröffnet die Aussprache. Sie geht auf die wirtschaftliche Situation und die Baupreientwicklung ein. Durch den Wettbewerb habe man ein kompaktes Gebäude, welches die Vorgaben des Raumprogrammes erfülle, erhalten. Die Fußbodenheizung ermögliche verschiedene Heizmöglichkeiten, wie Geothermie und Luft-Wärmepumpe. Zudem arbeite man mit einer mechanischen Be- und Entlüftung. Durch eine entsprechende Dämmung erhalte man ein KfW 40 Haus und erhalte eine QNG-Zertifizierung. Hierdurch könne man Fördergelder generieren.

Stadträtin **Dr. Knoß** ist von der Planung überzeugt, trotz der hohen Kosten. Der Raum- und Flächenbedarf sei gesetzlich vorgegeben. Hinsichtlich der Wärmewende sei Geothermie der richtige Weg. Sie fragt, ob die PV-Anlage lediglich Strom für den Eigenbedarf produziere oder auch eingespeist werden könne. Für die Nutzung der Lüftungsanlage solle das Personal entsprechend geschult werden. Das Gerüst an der Südseite solle mit besonders hitzebeständigen Pflanzen berankt werden. Zudem fragt sie nach der Bewässerung dieser. Die Fördersumme sei bedauerlich gering. Der Verzicht auf ein Kellergeschoss ergebe eine große Einsparung.

Stadtrat **Link** zeigt sich mit den Planungen der Verwaltung ebenfalls zufrieden. Er hat jedoch Zweifel, dass die Stadt genügend Personal für die neue Einrichtung finden werde. Er fragt nach der Wandstärke.

Stadtrat **Raasch** äußert sich kritisch zum geplanten Holzbau und zur Flächenberechnung im Außenbereich. Er bezweifelt die angegebene Haltbarkeit der

Holzbauweise, da diese sehr anfällig sei. Weiter spricht er die Wirtschaftlichkeit der Geothermie-Anlage an und bezweifelt die Angaben. Er wünscht eine Berechnung zur Beschattung durch das Pflegeheim. Zudem bezweifelt er die Notwendigkeit von flächendeckendem WLAN im Kindergarten. Die Baukosten seien insgesamt sehr hoch. Ihm liegen deutlich geringere Preise vor. Die Grundfläche sei bereits im Besitz der Kommune. Er fordert weitere Kosteneinsparungen.

Die Kostenhöhe sei nachvollziehbar, sagt Stadtrat **Juraneck**. Die Planungen seien klar und einfach. Als Alternative gebe es nur Containerbauweise, merkt er an und spricht sich für eine vernünftige und hochwertige Architektur aus. Für Förderungen sei die Umsetzung von ökologischen und energetischen Standards notwendig. Er geht auf die Geothermie ein und fragt, ob es eine Möglichkeit für den Ausbau eines Nahwärmesystems, auch für die Nachbarschaft, gebe.

Der Neubau sei für Oßweil wichtig, merkt Stadtrat **Eisele**, trotz der hohen Kosten, an. Durch den Auszug der Kita könne im Schloss mehr Raum für die Vereine geschaffen werden. Geothermie sei sinnvoll. Weiter geht er auf die Synergien mit dem Pflegeheim ein und fragt nach deren Zeitfenster, wie auch nach der Fassadengestaltung. Ihn interessiert die Baustellenzufahrt für das Pflegeheim, sofern der Kitaneubau bereits früher stehe. Er fragt, wie der Vereinssport während der Bauphase abgebildet werde.

Stadträtin **Kainz** dankt für die Darstellung. Die Planung sei passgenau für eine Kita. Sie fragt nach den Hinderungsgründen eines weiteren Stockwerkes für preisgünstigen Wohnraum, beispielsweise für Personal. Auch sie geht auf die Ausweichmöglichkeiten der Sportplatznutzer ein.

BMin **Schwarz** geht auf die offenen Fragen ein. Hinsichtlich des Pflegeheimes wollte man die Komplexität entzerren und habe die Vorhaben getrennt. Dennoch werde eine parallele Erstellung angestrebt. Die Baustellenzufahrt für das Pflegeheim sei südlich zwischen Sportplatz und Mehrzweckhalle, trotz des abschüssigen Geländes, vorgesehen. Der Außenbereich falle aufgrund der vorhandenen Platanen und dem Schutz des Wurzelbereiches etwas größer als erforderlich aus. Dies sei jedoch kein großer Kostenblock. Man wolle kostengünstig und qualitativvoll bauen. Zur Kostenberechnung bediene man sich dem Baukosteninformationshandbuch, dies sei Standard bei den Kommunen. Die Baupreissteigerungen und der Regionalindex werden zudem berücksichtigt. Anderweitige Preisvergleiche nehme sie zur Prüfung gerne entgegen.

Geothermie, verbunden mit einer Sole-Wasserwärmepumpe, habe einen geringeren Stromverbrauch, so der **Leiter** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft. Die PV-Anlage bediene den Eigenverbrauch, der Überschuss werde eingespeist. Das Personal werde zur Lüftungsanlage entsprechend geschult. Die Pflanzen für das Rankgerüst seien noch nicht final festgelegt. Die Pflanzen seien erdgebunden. Die Bewässerung erfolge über Zisternen. Man arbeite mit einem erfahrenen Architekturbüro zusammen, das sich mit der Materie Holzbau auskenne. Holz sei momentan die beste Variante um CO2 einzusparen. Die Effizienzhausklasse 40

TOP 2

Kita Oßweil Neubau SKS-Areal **- mündl. Bericht nach Leistungsphase 2** **- Bezug zu Vorlage Nr. 113/22**

maße, bezogen auf Klasse 55, in der Wandstärke ca. 5 cm aus. Im Sommer sei eine eigene Verschattung durch Balkone und Berankung notwendig. Das Pflegeheim sei zwar höher, stehe aber zu weit weg und helfe im Sommer nicht zur Verschattung. Die Notwendigkeit von flächendeckendem WLAN müsse im Bildungs- und Sozialausschuss diskutiert werden. Ein Nahwärmenetz für das gesamte Gebiet sei derzeit nicht absehbar. Es werde dort keine zentrale Lösung geben. Eine Kooperation mit der Schule, welches über ein Blockheizkraftwerk verfüge, sei wirtschaftlich nicht sinnvoll. Momentan rechne man bei Leistungsphase II für Unvorhergesehenes 5% ein. Das Pflegeheim werde separat entwickelt, Synergien sind kaum möglich. Über den Gestaltungsbeirat werde auf eine formliche Gestaltung hingewirkt. Eine Aufstockung mit Wohnraum sei wirtschaftlich schwer darstellbar und städtebaulich nicht gewünscht.

Städtebaulich sei eine Aufstockung für Wohnen aufgrund der Bebauung im Umfeld nicht gewünscht, fügt BMin **Schwarz** hinzu. Aufgrund der engen Bebauung seien Stellplätze nur über eine Tiefgarage abbildbar. Aus Kostengründen habe man hierauf verzichtet.

TOP 3

Bebauungsplan "Stadionvorfeld" Nr. 049_02_01; Änderung des **Bebauungsplans "Stadionvorfeld" Nr. 049/02** **- Satzungsbeschluss (Vorberatung)**

Vorl.Nr. 059/24

Beschlussempfehlung:

- I. Die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 4 beschlossen.
- II. Gemäß § 10 BauGB wird der Bebauungsplan "Stadionvorfeld" Nr. 049_02_01; Änderung des Bebauungsplans "Stadionvorfeld" Nr. 049/02 vom 21.03.2024 entsprechend der Anlagen 1 – 3 als Satzung beschlossen.



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:

Nachdem auf einen Sachvortrag verzichtet wird, eröffnet BMin **Schwarz** die Aussprache. Nach der Offenlage haben sich keine Änderungen ergeben. Von der Bürgerschaft seien keine Anmerkungen eingegangen.

Stadtrat **Link** kritisiert, dass keine Stellplätze ausgewiesen seien.

Stadtrat **Bauer** fragt, ob die Möglichkeit einer Dachbegrünung bestehe.

Der **Leiter** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft geht auf die Frage zur Dachbegrünung ein. Eine große Wasserspeicherung erfordere eine hohe Traglast. Dies sei nicht realisierbar. Zudem sei eine intensive Begrünung nicht kombinierbar mit der PV-Anlage, da der Pflegebedarf sehr hoch sei.

Nach dieser kurzen Aussprache lässt BMin **Schwarz** über die Vorlage abstimmen. Dieser Angebotsbebauungsplan stellt das Baufenster einer möglichen Halle dar. Man brauche keinen Nachweis von Stellplätzen. Diese Diskussion müsse im Rahmen des Baubeschlusses zur Oststadthalle geführt werden.

BMin **Schwarz** schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.