



Protokollauszug zum BAUAUSSCHUSS

am Donnerstag, 02.05.2024, 17:00 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

ÖFFENTLICH

- TOP 1 Realisierungswettbewerb mit Ideenteil
Kepler-Areal - Vorstellung der Ergebnisse
- Bezug zu Vorlage Nr. 094/23
- mündlicher Bericht
-

Beratungsverlauf:

BMin **Schwarz** begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung.

Ein **Mitarbeiter** des Fachbereiches Stadtplanung und Geoinformation berichtet anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, zu TOP 1. Der Aufgabenstellung, einen hochwertigen architektonischen Bebauungsvorschlag zu erstellen, war ein Plangutachten im Sinne einer Mehrfachbeauftragung vorangegangen, welches die Grundlage für die Auslobung des Realisierungswettbewerbes bildete.

Dabei wurde festgelegt, dass es nur einen Hochpunkt mit einer Höhe von 60-62 Metern geben solle, einer Adressbildung Richtung Bahnhof und einer niedrigen Sockelbebauung. Das städtebauliche Dichtemaß wurde auf max. 20.000 qm Bruttogrundfläche festgelegt, wobei Tiefgarage und Keller nicht mit eingerechnet werden. Der angrenzende erhaltenswerte Grünbereich im Westen solle eingebunden werden.

Die Aufgabenstellung wurde in der Auslobung verfeinert und gefordert, dass das oberste Geschoss des Hochhauses der Öffentlichkeit im Sinne eines Aussichtspunktes zugänglich gemacht werden solle.

Die Pflugfelder Unternehmensgruppe fordere ihren Firmensitz im Bereich des Hochhauses ein.

Das Quartier solle Nutzungsdurchmischtes sein, gewerblich geprägt mit Schwerpunkt im Bereich Büro und Dienstleistungen. Wohnen sei lärmbedingt nicht möglich, aber ein Hotel und eine Kita sollen verortet werden.

Der **Leiter** des Fachbereiches Stadtplanung und Geoinformation stellt anhand der Präsentation die Arbeiten der Preisträger zu TOP 1 vor. Vorab wurde betont, dass der Realisierungswettbewerb mit einem guten Ergebnis und einer guten Diskussion, mit Einstimmigkeit und einer klaren Abfolge der Arbeiten abgeschlossen worden sei. Das Ergebnis sei eindeutig gewesen und anhand der 20 Arbeiten könne man sehen, dass es ein kniffliges Grundstück mit herausfordernder Aufgabenstellung war. Bei den „Footprints“ der Bebauung (Seite 4 der Präsentation) gäbe es verschiedene Typen, V-Typ, Bahnlärm auf der einen Seite, Verkehrslärm auf der anderen Seite, das

abgesenkte Grundstück und daneben das Potenzial, der denkmalgeschützte Park, und das mhplus Hochhaus.

Beim dritten Preis wurde der V-Typ gewählt mit einem durch drei Baukörper abgeschirmten Innenhof. Ein markantes rautenförmiges Hochhaus und ein Hotel in der Keplerstraße mit Vorfahrt. Die Erschließung gehe von der Keplerstraße durch und man könne in die Tiefgarage fahren, wodurch die Verbindung von dem Park mit dem mhplus Hochhaus und dem neu gestalteten Innenhof sehr stark unterbrochen werden würde. Beim Büroturm habe die Jury die Massivität und wahnsinnige Breite kritisch bemerkt. Gleichwohl der Turm mit den Raumkanten, die Kante der mhplus auf der einen Seite und auf der anderen Seite die Kante der Bahn, aufgenommen werde. Bei der Nutzungsverteilung liege die Dichte zu hoch. Die Gebäude seien klar konstruiert, mit einer tragenden Betonfassade, Brettsperrholz-Zwischendecken und Betonverbund-Zwischendecken, was zu einer Monotonie der Fassade führe. Dem Projekt fehle das Überraschende und die Orts-Angemessenheit.

Der zweite Preis überrasche mit drei Baukörpern, die polygonal seien, geschickt die Umgebungslinien übernehmen und selbstverständlich mit dem Höhengsprung umgehen. Der Entwurf habe sehr gut gefallen, weil er ein hohes Identifikationspotenzial habe und sich gut, ohne diese Massivität, in den Stadtgrundriss einfüge. Das 60 Meter hohe Hochhaus erscheine hier sehr schlank, gehe gut im Dialog mit dem mhplus Hochhaus und habe das Potenzial, zu einer Landmarke zu werden. Die Fassaden seien sehr ausgewogen und ruhig gestaltet. Die Dichte sei knapp über dem Maximalwert. Insgesamt städtebaulich, architektonisch und Freiraum planerisch ein sehr überzeugender Beitrag.

Auch der erste Preis habe drei Baukörper, die eine wichtige Schallschutzfunktion erfüllen würden. Das Hochhaus stehe parallel zum mhplus Hochhaus. Die Dichteverteilung sei sehr gelungen und der Kopf Richtung Keplerbrücke sei stärker ausgeprägt, was positiv bewertet wurde. Das Preisgericht habe den Entwurf als Stadtskulptur mit Haltung interpretiert, die in den Dialog mit dem Quartier, dem mhplus Hochhaus und dem Park trete. Der Quartiersplatz sei gut proportioniert mit der Frage, ob er auch richtig gut angebunden an den Park sei, weil er die Adresse eher in Richtung Franckstraße ausbilde. Bezüglich der Nutzungsverteilung habe man hier den Vorteil, dass in den Erdgeschossen Nutzungen erwartet werden, die tagsüber zu einer Belebung führen und ein lebendiges Quartier entstehe. Die Grundrisse seien äußerst klar strukturiert und haben von der Wirtschaftlichkeit und Flächenaufteilungen überzeugt. Die Anmutung der Gebäude habe nicht überzeugt, das Preisgericht wünsche sich eine stärkere Differenzierung der Fassaden der drei Gebäude. Dies sei ein Thema für die Überarbeitung. Für dieses markante Ensemble mit selbstbewusster Setzung im Städtebau und einer sehr guten Adressbildung habe sich das Preisgericht einstimmig entschieden. Deutlich gemacht wurde auch, dass das Projekt von der IBA '27 begleitet werde.

BMin **Schwarz** ergänzt, dass es jetzt in die Überarbeitung des Entwurfes gehe, die Projektentwicklung müsse von der Firma Pflugfelder vorangetrieben werden, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan werde benötigt und entsprechende Gutachten müssen erarbeitet werden. Man freue sich über dieses Ergebnis und die gemeinsame Projektentwicklung mit der Firma Pflugfelder. Bezüglich der Fassaden sei man in Abstimmung, ob man den Gestaltungsbeirat einbeziehe, da dieses Gebäudeensemble, an dieser Stelle, einen städtebaulichen Akzent in Stadt setzen werde.

Stadtrat **Sorg** honoriert, dass eine untergenutzte Fläche eine starke unternehmerische Aufwertung erfahren dürfe. Wichtig sei der gewerbliche Fokus in Richtung Dienstleistung. Fraglich sei, ob in der heutigen Zeit so viele Büroräume gebraucht werden. Der Entwurf sei überzeugend, mit einem starken Hochpunkt. Stadtrat Sorg fragt, ob es nicht denkbar sei, an der innenliegenden Ecke des Hochhauses Richtung Hotel, was gut abgeschirmt sei, auch „Wohnen“ zu realisieren. Verbunden sei dies mit der Hoffnung, dass eine TA-Lärm in den nächsten Jahren überarbeitet werden würde und die Züge auch immer leiser werden würden. Bei den nächsten Realisierungsschritten sei es bei so einem großen Bauprojekt wichtig auf Ressourcenschonung bei der Baumaterialauswahl zu achten. Bei der Fassade solle man auf Begrünung achten und Richtung Süden auf eine PV-Fassade gehen. Dies seien notwendige Vorteile, was Kühlung und Lärm angehe und müsse beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt werden. Man freue sich auf die nächsten Realisierungsschritte und dass es ein lebendiges Quartier werde.

Stadträtin **Dr. Klünder** freut sich über das Vorgehen und die Entwicklung zur Zufriedenheit aller. Nachbesserungen beim Siegerentwurf müssen bei der Fassadengestaltung sein. Die IBA '27 Vertreter haben den Siegerentwurf priorisiert und man sei sich einig. Sie betont, wie wertvoll es sei, dass sich das Ludwigsburger Unternehmen Pflugfelder zum Standort bekenne. Vorsicht sei geboten bei den Anforderungen an den Bauherren, es handle sich unter Umständen um eine „Landmarke“ und müsse städtebaulich gut passen. Trotz Klimaschutz und Klimaanpassung müsse die Wirtschaftlichkeit mitbedacht und die Auflagen nicht zu hoch gewählt werden. Hoffentlich komme man zügig mit der Planung und Umsetzung voran. Zweifel bestehen, ob die Büroflächen vermietet werden können.

Stadtrat **Zeltwanger** freue sich ebenfalls, dass es vorangehe. Es werde ein lebendiges Quartier erwartet, man schaffe es aber nicht nach Süden unter der Bahn eine Wegführung zu planen. Ohne eine städtebauliche Anbindung entlang der Bahnlinie werde ein lebendiges Quartier nicht gelingen. Unklar sei die Parksituation und ob die Villa und/oder der Park auf Erbpacht vergeben seien. In der Schwieberdinger Straße würde die Firma Nestle ein Gebäude mit einem Anspruch auf Hochpunkt bauen und zu überdenken sei die Höhe, damit das alles zusammenpasse.

Mehr als zwei Jahrzehnte beschäftige man sich mit diesem Areal, bestätigt Stadträtin **Liepins** und dass ein städtebauliches Highlight für Ludwigsburg geschaffen werden könne, zu dem eine gute Fassade dazu gehöre. Die eine oder andere Überarbeitung werde es geben. Man hoffe, dass dieses Projekt realisiert werde und nicht aufgrund von finanziellen Zwängen noch Jahre daure. Eine Wegeverbindung in Richtung Bahnhof zum Westausgang wäre wünschenswert. Als problematisch gesehen werde, dass die Kita und der Außenbereich der Kita direkt an der Bahnlinie liegen.

Stadtrat **Eisele** befürwortet den Hochpunkt an dieser Stelle und dass das oberste Geschoss für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werde. Über die Fassade könne nochmal gesprochen werden, aber man solle der Firma Freiheiten lassen und nicht zu viele Fesseln anlegen.

Stadträtin **Kainz** sehe mehrere Gewinner, einerseits die Stadt, die sich an diesem Stadteingang einen gelungenen Spagat zwischen barockem Stadtbild und Hochpunkt wünsche. Andererseits die Firma Pflugfelder, die ihr Können zum Thema Zukunft der Stadtgestaltung darstellen könne und der viel Kraft gewünscht werde. Auch die Fußgänger könnten gewinnen, wenn sie vom Bahnhof in die Südstadt gelangen könnten. Durch Außenbegrünung und eine Verbindung zu vorhandenen Grünflächen könne dieser Schandfleck aufgewertet werden.

BMin **Schwarz** informiert, dass eine Wegebeziehung ins Franck-Areal entlang der Gleise geplant sei. Nach Süden über die Keplerstraße hinweg oder an der Gleisunterführung unter der Keplerbrücke unten durch, seien der Stadt die Hände gebunden, da die Bahn die Fläche für den digitalen Knoten benötige und nicht darauf verzichten könne.

Bezüglich der Hochpunkte habe man eine Ab-Staffelung der Gebäude, der jetzige Entwurf habe ca. 60 Meter Höhe, das NH-Hotel 31 Meter und das mhplus Gebäude 47 Meter. Die Planungen am Gebäude an der Schwieberdinger Straße werden darunter liegen und nicht zu einem Hochpunkt führen. Das neue Gebäude habe ein Alleinstellungsmerkmal und deshalb sei wichtig, dass die Fassade gut sei. Man stehe hier in einem sehr vertrauensvollen Verhältnis in der Zusammenarbeit mit dem Familienunternehmen Pflugfelder. Bezüglich der Büroflächen seien unterschiedliche Überlegungen zur Nutzung vorhanden und dies werde Teil der Projektentwicklung sein.

Der **Fachbereichsleiter** ergänzt, dass die Villa und der Park im Erbbaurecht vergeben seien, die Stadt sei Eigentümer und habe Zugriffsrechte für den unter Denkmalschutz stehenden Park. Der Park solle besser zugänglich gemacht werden, auch als Gewinn für dieses Projekt. Nach Aussage des Lärmgutachters sei man tief im gesundheitsgefährdenden Bereich, weshalb „Wohnen“ derzeit nicht möglich sei. Die Firma Pflugfelder und die Stadt hätten ein gemeinsames Interesse daran, „Wohnen“ zu ermöglichen, um auch die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen. Das Thema Schienenlärm und Verkehrslärm werde getrennt betrachtet. Bei der Kita und dem Außenbereich auf dem Dach sei eine attraktive Außenfläche mit Schallschutz geplant, je höher die Fläche liege, desto besser. Glasscheiben sollen den Außenbereich abschirmen. Das Thema werde aber mit dem Fachbereich vertieft werden.

Erfreulich sei, dass die Firma Pflugfelder das Kita Angebot für die Mitarbeitenden machen möchte.

BMin **Schwarz** ergänzt, dass das Gebäude als Holz-Hybrid Gebäude geplant sei. Bei der Kita Außenfläche wolle man den Kindern auch den Park ermöglichen, mit den kühleren Flächen auf dem Boden. Andererseits können Kita Außenflächen nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig habe man an dieser Stelle in der Stadt auf große Entfernung keine weitere öffentliche Grünfläche.

Stadtrat **Link** fragt, ob das Hotel nicht parallel gestellt werden sollte, damit mehr Grünfläche im Innenhof entstehe und mit welchem Entwurf die Firma Pflugfelder gerne weitermachen möchte.

Stadtrat **Remmele** erkundigt sich, ob noch Altlasten bestehen würden.

BMin **Schwarz** berichtet bezüglich der Grünflächen, dass man sich von den Plangrafiken nicht täuschen lassen solle, es gäbe große Unterschiede mit der Art der Darstellung. Bei dem Thema Freiraum und Aufenthaltsqualität sei entscheidend, dass das Quartier mit Leben gefüllt werden könne. Der Wettbewerb sei an erster Stelle von der Firma Pflugfelder ausgelobt worden und es sei der Preisträger, den sich auch die Firma Pflugfelder gewünscht habe.

Der **Fachbereichsleiter** bringt ein, dass der erste Preisträger mehr Entwicklungsspielraum in der Projektentwicklung habe und städtebaulich robuster sei. Herr Pflugfelder wolle mit dem ersten Preisträger bauen. Vor einiger Zeit habe eine Altlastensanierung stattgefunden und sei auch gut untersucht worden. Bei der Vorbereitung des Verkaufs an die Firma Pflugfelder werde auch das Thema Altlasten aufbereitet. Der Baugrund sei gut untersucht.

Beschlussempfehlung:

Der Vorplatz des Sportzentrums Eglosheim sowie der sich direkt südlich anschließende platzartig ausgebaute Bereich im Kreuzungsbereich Tammer Straße / Hirschbergstraße erhält den folgenden Namenszusatz:

„Tammer Platz“**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.

Stadträtin **Dr. Knoß** erkundigt sich, ob es ein Einweihungsfest geben werde.

Stadtrat **Link** bittet um Aufstellung von zwei Bänken in diesem Bereich.

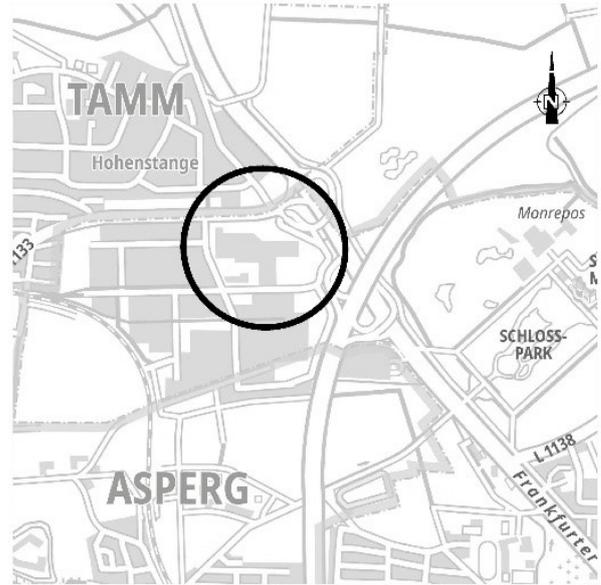
Die Stadträte **Remmele, Liepins, Eisele** und **Kainz** befürworten den Beschlussvorschlag.

Aus den Reihen der Zuschauer, bringt ein Stadtteilausschussmitglied von Eglosheim ein, dass dieser dem Stadtteilbeauftragten eine Liste bezüglich fehlender Gegenstände, wie die Bänke und Mülleimer weitergeben werde.

BMin **Schwarz** werde das Thema Einweihung ebenfalls dem Stadtteilbeauftragten übergeben und lässt über die Vorlage abstimmen.

Beschlussempfehlung:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Ludwigsburg Nord“ Nr. 070_12_00 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Übersichtsplan des Fachbereichs Stadtplanung und Geoinformation vom 12.04.2024 (Anlage 1).
- II. Ziel der Planung ist es, die zulässigen Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen sowie die Zahl der Stellplätze zu begrenzen und verbindlich festzusetzen. Dabei gilt es, zusätzliche negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Ludwigsburg sowie auf die Nachbarkommunen zu vermeiden. Weiteres Ziel der Planung ist es, den Bestand des Breuningerlands Ludwigsburg zu sichern, in dessen Rahmen eine zukunftsfähige Entwicklung möglich ist.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

**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:

Der **Leiter** des Fachbereiches Stadtplanung und Geoinformation geht anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, auf die Vorlage ein.

BMin **Schwarz** betont, dass es wichtig sei, einen Bebauungsplan mit beiden Seiten, dem Breuningerland und den Nachbarkommunen im guten Einvernehmen aufzustellen.

Stadtrat **Sorg** stellt heraus, dass der Schutz der Ludwigsburger Innenstadt wichtig sei und Bebauungsgrenzen eingezogen werden müssen.

Stadträtin **Dr. Klünder** merkt an, dass das Breuningerland mit den kostenlosen Parkplätzen immer schon ein Dorn im Auge gewesen sei. Die Innenstadt lebe seit 5 Jahrzehnten mit dem Breuningerland und man habe sich arrangiert. Die Innenstadt könne sich nur behaupten, wenn die Aufenthaltsqualität nicht nur beibehalten, sondern verbessert werde.

Stadtrat **Remmele** stellt fest, dass auch das Breuningerland mit Leerständen zu kämpfen habe und deshalb mit Maß und Ziel agieren werde. Die Zufriedenheit der Nachbarkommunen sei das Richtige.

Stadträtin **Liepins** geht davon aus, dass ein neuer ähnlicher Bebauungsplan aufgestellt werden müsse, damit der Bebauungsplan von 1971 nicht in Kraft trete, mit nochmal der gleichen Arbeit, den Kosten und Gutachten. Viele gute Gespräche seien mit Bietigheim und Tamm geführt worden. Sie fragt, ob die Nachbarkommunen sich an den Gutachterkosten beteiligen würden.

Stadtrat **Eisele** bemerkt, dass man wegen dem Bürgerstreik der beiden Kommunen hier sitze. Wichtig sei die maximale Attraktivität der Innenstadt, die Verkaufsfläche und die Anzahl der Stellplätze müsse begrenzt werden. Im Breuningerland werde eingekauft, weil man dort gut parken könne. Die Innenstadt müsse ein hervorragendes Angebot zum Shoppen, Essen, Flanieren und Trinken bieten. Dem Aufstellungsbeschluss und den Begrenzungen werde zugestimmt, in der Hoffnung für eine gute Lösung aller Beteiligten.

Stadträtin **Kainz** bekennt, dass ein neuer Bebauungsplan dringend notwendig sei. Im Breuningerland sehe man immer mehr Leerstände, es gebe, trotz reichlicher Parkplätze, keinen Lebensmittelhändler mehr. Es könnten sich Veränderungen anbahnen, wie Umnutzungen oder Übernahmen. Die Innenstadt müsse weiter belebt bleiben, um sie vor weiterem Schaden oder Abfluss zu schützen.

BMin **Schwarz** stellt klar, dass die Qualität der Innenstadt geschützt werden müsse und die Interessen der Nachbarkommunen sich denen der Stadt Ludwigsburg, was die Innenstadt betrifft, ähneln. Die Bedürfnisse und Anforderungen der Nachbarkommunen werden abgefragt. Andererseits habe die Firma Breuningerland ein Interesse und das Recht das Unternehmen fortzuentwickeln und den Bestand weiterzuentwickeln. Diese Interessen auszugleichen, werde die Kunst sein und man werde versuchen einen guten Kompromiss in alle Richtungen zu finden. Die Begrenzung der Stellplätze und Verkaufsfläche, sowie der Sortimente werde eine Rolle spielen. Zum Thema Nahversorgung gebe es unterschiedliche Bedürfnisse der Kommunen.

Beschlussempfehlung:

Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, ein EU-weites Ausschreibungsverfahren zum Zwecke der Vergabe von Werberechten für Werbung im öffentlichen Raum durchzuführen. Die Stadtverwaltung behält es sich vor und bringt dies in der Ausschreibung zum Ausdruck, dass sie gegebenenfalls weitere, hier nicht benannte Flächen für Werbung oder soziale Appelle sowie Kampagnen für Kultur und Sport zu Verfügung stellt.

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 den Tagesordnungspunkt ein und erinnert, dass der TOP bereits im Gemeinderat behandelt wurde und ein Los bezüglich der Klemmhalter nicht gewünscht werde. Nach Rücksprache mit den Vereinen und Kirchen folge nun der Bericht.

Die **stellvertretende Leiterin** des Fachbereiches Liegenschaften und Wohnen geht anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, auf die Vorlage ein. Im Ergebnis erhalten die Vereine ein erweitertes Angebot Veranstaltungswerbung zu schalten, was sehr positiv von den Vereinen aufgenommen wurde. Der neue Konzessionär könne auf 01.01.2025 starten.

Stadträtin **Dr. Knoß** meint, dass es wichtig sei dort zu plakatieren, wo die Zielgruppe sei und fragt, mit welchen Vereinen gesprochen wurde, wer über die Standorte der City-Light-Poster abstimme, ob alle Vereine über die Neuerungen informiert werden, und wer über den Erhalt der Freiminuten entscheide.

Stadträtin **Dr. Klünder** befürwortet die Herausnahme der Plakatwerbung zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Vereine und Kultureinrichtungen und fragt, wie eine gerechte Vergabe erfolgen werde.

Stadtrat **Remmele** erkundigt sich nach den Sonderwerbezeiten, die die Stadt abfordern könne und ob dies für den Konzessionär dann noch interessant wäre. Weiter möchte er wissen, wie schnell die Belegung von nicht genutzter Werbung erfolge, und wer den Preis für die Restwertablöse bestimme.

Stadträtin **Liepins** werde der Ausschreibung zustimmen und befürwortet, dass nicht mehr mit Klemmhaltern gearbeitet werde.

Stadtrat **Eisele** begrüßt, dass die Stadt mit dem Stadtverband für Sport und Musik gesprochen habe und dass es keine Klemmhalter gäbe. Zu Los 3 seien die Standorte fraglich. Die Vereine haben Freiminuten und die Möglichkeit kostenfrei zu werben, was vernünftig geregelt werden müsse.

Stadträtin **Kainz** wüsche keinen ungezügelten Wildwuchs und fragt, wie hoch die Umsatzerwartungen seien.

BMin **Schwarz** erläutert, dass die Gespräche mit den Dachverbänden der Vereine geführt wurden. Die Vereine, wie auch die Verwaltung, würden großen Wert auf Gerechtigkeit bei der Belegung der möglichen Werbeflächen legen. Detailfragen, wie die Vergabe der Freiminuten können derzeit noch nicht beantwortet werden. Man strebe eine digitale Lösung an, ein digitales Tool, ohne die Erfordernis von Personal. Überraschend sei bei den Gesprächen gewesen, dass die derzeitige Handhabe nicht gerecht sei.

Die **stellvertretende Leiterin** ergänzt, dass die Anlagen alle bewertet wurden und man sich mit dem Konzessionär geeinigt habe, dass diese übernommen werden. Bezüglich der gerechten Verteilung werde ein Konzept für die Vereine erarbeitet. Die Information über Freikontingente werde mit dem neuen Konzessionär ausgehandelt, so dass die Freikontingente rechtzeitig kundgetan werden. Angedacht sei zum Beispiel, einen Kulturkalender einzupflegen.

Der **Leiter** des Fachbereiches Stadtplanung und Geoinformation bestätigt, dass die Standortfindung eine echte Herausforderung werde. Man beschäftige sich seit vielen Jahren mit dem öffentlichen Raum und man wolle ungezügelt Wildwuchs verhindern. Dem neuen Medium digitale City-Light-Poster (CLP) wolle man sich nicht verschließen, es sei sehr werbewirksam und führe zu Einnahmen. Bis zu 10 Standorte seien denkbar. Da die Anlagen in der Anschaffung recht teuer seien, werde der Konzessionär nicht gleich alle 10 Anlagen in Betrieb nehmen. Man sei mit der Standortsuche noch nicht am Ende und wolle Standorte finden, ohne in sensible Bereiche einzugreifen, wie den Marktplatz, die Fußgängerzone und die Nähe von historischen Gebäuden. Man werde Rücksicht nehmen auf die Alleen und Grundstrukturen. Angedacht seien hochfrequente Bereiche wie der Bahnhof, das Westportal, die Wilhelm- und Arsenalstraße. Die Standorte werden mit dem Gremium abgestimmt werden, da auch die Werbesatzung erweitert werden müsse und Kriterien und städtebauliche Gründe für die Eignung festgehalten werden. Bis Jahresende solle mit der Standortfindung abgeschlossen sein, damit zum Jahresbeginn mit Vergabe der Konzession die Standorte angeboten werden können.

BMin **Schwarz** fasst zusammen, dass die Stadt durch die Konzessionsvergabe Einnahmen generieren möchte, dabei das Stadtbild gestaltet und nicht mit Werbung überfrachtet werden soll. Anschließend wird die Vorlage zur Abstimmung gestellt.

Beschluss:**Beschluss durch den Bildungs- und Sozialausschuss (BS):**

1. Dem standardisierten Raumprogramm in Anlage 1 für einen Erweiterungsbau für den Ausbau des Ganztags an einer Grundschule wird zugestimmt.
2. Der Erweiterung der Schubartschule für den Ganztags, entsprechend dem in Anlage 1 beschlossenen Raumprogramm, wird zugestimmt.

Beschluss durch den Bauausschuss (BA):

3. Dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Verfahren für die Vergabe der Planungsleistungen sowie der Vergabe der Leistungen für die Verfahrensbetreuung an die REM ASSETS AG aus Stuttgart wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des beschlossenen Raumprogramms eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung für den Neubau an der Schubartschule zu erarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss zu Ziffer 3 und 4 wird mit 11 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Beratungsverlauf:

BMin **Schwarz** merkt an, dass das Raumprogramm im Bildungs- und Sozialausschuss bereits beschlossen wurde.

Die **stellvertretende Leiterin** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft geht anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, auf die Vorlage ein. Die Vorplanung solle sehr umfangreich sein, um Kostensicherheit zu gewähren. Es solle wieder mit Holz, CO₂-neutral und gesunden Materialien gebaut werden. Bei der Bauphase seien Puffer eingebaut, für die umfangreichen Verhandlungen, die geführt werden müssen. Bei der Bauzeit wurde ein großzügiger Zeitraum gewählt, weil noch einige Unwägbarkeiten vorliegen. Mit voranschreiten des Projektes könne der Zeitplan nach vorne korrigiert werden. Es müsse mit Einschränkungen auf einem engen Grundstück gerechnet werden, da bei laufendem Schulbetrieb gebaut werden.

Stadträtin **Molkenthin-Kessler** führt an, dass ab dem Jahr 2026/2027 ein Anspruch auf Ganztagesbetreuung bestünde und es vier Grundschulen mit Bedarf gäbe.

Raumplan habe es im BS verschiedene Anmerkungen gegeben. Im Raumplan sei bisher nur aufgeführt, welcher Raumbedarf bestehe, aber keine Aussage darüber, ob zweistöckig gebaut, welcher Flächenbedarf benötigt werde und wieviel Versiegelung damit verbunden sei. Auf Holzbauweise und gesunde Baustoffe sollte geachtet werden und hier keine Einsparungen erfolgen. Sie fragt nach, wie die Freiflächen gestaltet werden sollen und wie das auch standardisiert werden solle.

Stadtrat **Link** bekräftigt, dass das alles zu lange dauere. Die vier Baukörper könne man volumenmäßig in allen vier Schulen gleich gestalten, aber für jede Schule müsse extra geplant werden. Im Jahr 2027 müsse die erste Schule fertig sein.

Stadtrat **Zeltwanger** habe das Gesamtkonzept nicht verstanden. Früher bei der Rundsporthalle haben man vier Hallen ausgeschrieben, um sie billiger zu bekommen. Das Raumprogramm wurde übernommen und Geld konnte eingespart werden. Man kenne nicht die Gesamtkosten, noch gebe es einen Gesamt-Zeitplan, noch habe man einen Einspareffekt durch Mehrfachbeauftragung. Gegenüber einer Standardbeauftragung sehe er keine Vorteile auch im Rahmen der Wirtschaftlichkeit. Bezüglich der bestehenden Schulgebäude wurde gefragt, ob eine Schadstoffprüfung erfolgt sei. Inwieweit sei eine Kommunikation mit allen Grundschulen erfolgt, bezüglich weiterer notwendiger Sanierungen wie Umbauarbeiten im Bestand.

Stadträtin **Liepins** plädiert dafür, schnell zu beginnen. Module die serienmäßig verwendet werden könnten waren früher schon angedacht und konnten nie realisiert werden. Gefragt wurde, ob die bereits fertigen Pläne für die Oststadtschule noch verwendet werden können. Und wie das weitere Vorgehen sei, wenn insgesamt vier Grundschulen für Ganztage ausgerichtet werden müssen und die erste Schule schon fast fünf Jahre brauche.

Stadtrat **Eisele** freut sich über ein standardisiertes Raumprogramm und Baukörper, den man vielleicht spiegeln oder drehen könne. Bei den Sporthallen ging es nicht, bei der St. Paulus Kita ging es auch nicht, vielleicht gehe es jetzt bei der Grundschule. In der Vorlage werde über eine Förderung gesprochen, bei der aber 2027 abgeschlossen sein müsse, somit gäbe es keine Förderung.

Stadträtin **Kainz** fragt, wie man mit dem Rechtsanspruch umgehe und wie die Schulen damit umgehen würden. Die Höhe der Schulbauförderung wurde erfragt und was für Einschränkungen mit „funktionalem Minimum bei der Planung“ gemeint sei.

BMin **Schwarz** betont, dass es die einzigen vier Schulen seien, die den Bedarf haben, den Ganztage ausgebaut zu bekommen. Alle anderen Schulen seien bereits ausgestattet, damit sei Ludwigsburg im Vergleich zu anderen Städten sehr weit vorne. Einige Städte haben nicht das Ziel alle Schulen ganztagefähig auszubauen, weil nicht alle Kinder die Ganztage-Betreuung in Anspruch nehmen, und deshalb werde der Anspruch nicht an allen Schulen abgedeckt. In der Stadt Ludwigsburg möchte man alle Grundschulen als Ganztage ausbauen. Man müsse schauen, welche Umsetzungsmöglichkeiten zu welcher Zeit finanziell machbar seien. Alles, was gerne gemacht werden würde, dafür reiche das Geld nicht, vor allem nicht in dieser

Geschwindigkeit. Die Investitionen müssen gestreckt werden. Die Schubartschule habe die höchste Priorität, mit dem größten Bedarf.

TOP 5

Ausbau Ganztags - Erweiterungsbauten an
Grundschulen

Vorl.Nr. 006/24

Die Überlegung war, ein Raumprogramm mit dem Fachbereich Bildung und Betreuung aufzustellen, das auch für die anderen Schulen verwandt werden kann. Danach erfolge die Ausschreibung für ein Büro, das ein VgV-Verfahren (ein EU-weites Ausschreibungsverfahren) durchführt. Das Verfahren ermögliche der Stadt hinterher die Planungsleistungen auch wieder diesem Büro zu übergeben. Eine erneute EU-weite Ausschreibung werde dann nicht mehr benötigt. Der Entwurf für die Schubartschule, könne leicht angepasst werden und das Büro diese Planungen übernehmen. Einige der Planungsleistungen sollen mit übernommen werden. Es handle sich um keine Modulbauweise, aber man habe einen guten Weg gefunden das schnellstmöglich zu machen. Mit dem Planungsbüro werde besprochen, wie der Zeitplan beschleunigt werden könne. Es wurde großzügiger gerechnet, weil in der Fuchshofschule damals sicherheitsrelevante Bauteile nicht geliefert worden waren und man nicht in Betrieb gehen konnte. Man werde mit der Schulverwaltung ins Gespräch gehen, ob eine Inbetriebnahme auch unterjährig möglich sei. Durch den heutigen Beschluss werde ein Planungsbüro gesucht werden können.

Die **stellvertretende Leiterin** ergänzt, dass die Freianlagen an jedem Standort etwas anders wären. Man wolle die Schule nicht komplett neugestalten, man müsse individuell schauen, wie weit der Baukörper vom Hauptbau entfernt sei, wie die Wegebeziehung sei, gebe es eine Überdachung und benötige man einen befestigten Schulweg. Es gebe ein Planerteam und eine Konzeption, die nur geringfügig angepasst werde.

Es sei eine Standardvergabe nach VgV, welche einmal gemacht werde und nicht für jede Schule gemacht werden soll, was Geld und Zeit sparen würde. Die Schulgebäude in Hoheneck und Pflugfelden seien brandschutztechnisch ertüchtigt und auf Schadstoffe geprüft worden. Die Kommunikation und die Priorisierung mit den Schulen laufe über den Fachbereich Bildung und Familie. Das Raumprogramm solle auch an der Oststadtschule verwirklicht werden, welches wesentlich kleiner sei als die ursprünglichen Planungen. Die alte Planung über 10 Millionen € werde nicht mehr verfolgt. Bezüglich der Höhe der Förderung und der zeitlichen Abfolge sei man in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, um so viel Fördermittel wie möglich zu erhalten. Die Förderung sei höher als bei einem normale Schulbauprogramm. In der Regel habe man ca. 10% erhalten, was hier hoffentlich wesentlich höher ausfalle. Es werde eine 2-geschossige Lösung angestrebt, Mensa, Küche und WC-Bereich im Erdgeschoss, ein Aufzug und ein Cluster mit vier Ganztagsräumen, offene flexible Raumstruktur und Räumen für die Leitung und das Team in der oberen Etage.

Der **Leiter** des Fachbereiches für Hochbau und Gebäudewirtschaft stellt klar, dass keine vier individuellen Lösungen für die bestehenden Baukörper geschaffen werden. Es sollen vier pavillionartige Gebäude auf die Gelände gestellt werden, ohne direkte Anbindungen. Die Schulen werden nicht erweitert. Die Fügung bleibe so ähnlich, dass bei der Planung Wiederholungsfaktoren für die Honorare angerechnet werden können. Im Bau sei diese Anrechnung nicht möglich, weil man nicht wisse, wann die vier Schulerweiterungen kommen.

BMin **Schwarz** informiert, dass das Land die Förderkriterien erst vor wenigen Wochen bekanntgegeben habe und den Start für Förderanträge auf Ende April 2024 festgelegt wurde. Ein Förderstart Ende April 2024 mit Fertigstellung 2027 sei ein Ding der Unmöglichkeit. Die Stadt habe den Antrag gleich abgegeben, aber der Städtetag habe bekanntgegeben, dass das Programm am ersten Tag bereits mehrfach überzeichnet gewesen sei. Die Stadt sei in der Warteschlange und man gehe davon aus, dass das Land deutlich nachfinanzieren und erkennen müsse, dass eine Umsetzung in diesem Tempo mit Ausschreibungen und Bauzeiten nicht machbar sei. Man habe im Blindflug auf das, was als Förderrichtlinie komme, das Raumprogramm überlegt und erwarte jetzt vom Land, dass nachgesteuert werde, was Zeit und Geld angehe.

Stadträtin **Dr. Klünder** freue sich über die standardisierten Planungen und frage nach, ob alle vier Schulen angemeldet wurden und für was man die Firma REM ASSETS AG benötige.

Stadträtin **Liepins** sei sehr zufrieden, wenn einfacheres Bauen möglich werde. Sie frage, wenn die nächste Grundschule in einigen Jahren erst erweitert werde, ob dann auf denselben Planer zurückgegriffen werden dürfe. Was passiere mit dem in Pflugfelden erstellten Gebäude, das derzeit von Flüchtlingen genutzt werde und später der Grundschule zur Verfügung gestellt werden sollte.

Stadtrat **Zeltwanger** hebt hervor, dass er sich nicht vorstellen könne, wo die Erweiterungen mit 900qm hinkommen sollen und frage, ob eine Machbarkeitsstudie für die vier Grundschulen vorliegen würde. In Hoheneck wäre zumindest die Toilettenanlage im Weg. Er frage weiter, ob man sich sicher sei, dass dieses Raumprogramm für alle Schulen passe oder solle man lieber mit verschiedenen Modulen arbeiten. Die Schadstoffe betreffend wolle er wissen, ob die Grundschulen Pflugfelden und Hoheneck, die das gleiche Baujahr wie das Bildungszentrum West haben, bezüglich der Fugen und PCB getestet wurden. Was die Verfahrensbetreuung angehe, wurde gefragt, ob es nicht zwei oder drei Anbieter gäbe und ein Alternativangebot eingeholt werden könne, wie das Büro Ackermann & Raff Architekten, die Schule und Sporthalle zum Festpreis anbiete.

Stadtrat **Remmele** erkundigt sich, ob die Schulen so große Flächen haben, um die Erweiterungen aufzustellen.

BMin **Schwarz** erläutert, dass die Verkehrsflächen nicht in dem Raumprogramm enthalten seien. Man möchte ein VgV-Verfahren durchführen, um Lösungsvorschläge zu erhalten und ein Büro rauszusuchen, dass wirtschaftlich im Entwurf damit umgehe. Eine Machbarkeitsstudie wurde intern für die vier Grundschulen durchgeführt. Das Gebäude in Pflugfelden sei nicht geeignet, um den Ganztage abzubilden und man gehe davon aus, dass es noch viele Jahre als Flüchtlingsunterkunft benötigt werde. Bei dem heutigen Beschluss gehe es nicht darum, viermal einen Planer zu beauftragen, sondern erstmal darum ein Planungsbüro finden zu dürfen. Vom Verfahren her habe man dann aber die

Möglichkeit immer dieses Planungsbüro zu beauftragen und man spare 7-8 Monate Zeit.

TOP 5

Ausbau Ganztage - Erweiterungsbauten an
Grundschulen

Vorl.Nr. 006/24

Der **Leiter** des Fachbereiches für Hochbau und Gebäudewirtschaft erklärt, dass die Stadt bei drei Planungsbüros Angebote zur Durchführung eines VgV-Verfahrens eingeholt habe und das günstigste Planungsbüro den Auftrag bekommen habe ein VgV-Verfahren bis Ende des Jahres durchzuführen. Das VgV-Verfahren sei ein Vergabeverfahren mit rechtlichen Fallstellungen. Dieses selber durchzuführen wäre ein großer Aufwand und man lande durch Fallstricke oft vor der Vergabekammer. Ein professionelles Büro Sorge für eine schnelle und praktische Durchführung. Nach Beendigung des VgV-Verfahrens habe man ein Planerteam bestehend unter anderem aus, Architekt, Elektro, Statik und Freianlagen. Diese werden beauftragt Lösungsvorschläge für einen Standort zu bringen, die aber auch für andere Standorte multiplizierbar seien. Wenn die Lösungsvorschläge vorliegen, werde für ein Gebäude ausgeschrieben. Sofern die Finanzmittel für ein weiteres Gebäude vorliegen, könnten man das Planungsbüro wieder beauftragen, ohne vorher ein neues VgV-Verfahren durchzuführen. Man spare sich die Honorare für das VgV-Verfahren und in der Durchplanung, durch den Verdopplungseffekt, da mehrere gleiche Gebäude gebaut werden gäbe es Abschläge in den Honoraren bei allen Planern.

BMin **Schwarz** bestätigt, dass man mit dem Planungsteam weiterarbeiten könne. Die Planung für die Schubartschule könne genommen und für die nächste Schule etwas abgeändert werden, somit würden die Honorare für die Leistungsphase 1 und für das Verfahrensbetreuungsbüro vollständig wegfallen, sowie Teile der Honorare für die Leistungsphase 2. Es müsse einen zeitlichen Zusammenhang geben.

Die **stellvertretende Leiterin** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft ergänzt, dass das nur funktionieren würde, wenn das rechtssicher im Rahmen des ersten Verfahrens genau juristisch geklärt sei, dass das Planungsbüro auch an den anderen Standorten beauftragt werden könne. Zum Förderprogramm angemeldet sei in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium nur die Schubartschule, die auch durchfinanziert sei. Die Heizung betreffend, sei das Gebäude an die Fernwärme angebunden und von dem neugebauten Pavillon werde es eine Verbindung zum Haupthaus geben. Bei anderen Schulen im Außenbezirk gäbe es keinen Anschluss an die Fernwärme, dort müsse eventuell auf ein anderes Heizungssystem umgestellt werden.

BMin **Schwarz** betont, dass auf Schadstoffe untersucht und keine gefunden wurden.

Stadtrat **Remmele** fragt, ob die Gefahr bestehe, dass durch die Dehnung der Baubeginne geänderte Vorschriften zu höheren Planungskosten führen könnten.

BMin **Schwarz** gehe davon aus, dass Bauvorschriften sich eher lockern als dass neue Vorschriften erlassen werden und betont, dass durch diese Art des Vorgehens nicht mehr Geld ausgegeben werde, sondern Einsparmöglichkeiten geboten werden.

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

Beschlussempfehlung:

Die überplanmäßigen Ausgaben des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft für das Jahr 2023 in Höhe von rd. 3,4 Mio. Euro werden genehmigt. Die überplanmäßigen Ausgaben von 1 Mio. Euro, für „Strategische Gebäudesanierungen“, im Haushaltsplan 2023 investiv veranschlagt, haushaltsrechtlich konsumtiv verbucht, werden genehmigt.

Die Deckung erfolgt aus überplanmäßigen Zuweisungen des TH 90 Allgemeine Finanzwirtschaft und Mehreinnahmen an Gebühren des TH 57 Gesellschaftliche Teilhabe, Soziales und Sport.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

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

Der Beschluss erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Beratungsverlauf:

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

BMin **Schwarz** ergänzt, dass eine starke Verschiebung von früher investiv verbuchten Maßnahmen, aus dem investiven Haushalt, aufgrund der Vorgaben des Finanzamtes, jetzt im konsumtiven Bereich, im Ergebnis-Haushalt, abgedeckt werden müssen. Das Budget im konsumtiven Bereich müsste weiter steigen, um die Vorhaben die früher investiv verbucht worden sind dort einzukalkulieren. Bei den zusätzlich verausgabten Geldern, die den Gebäudeunterhalt betreffen, handle es sich nicht um Schönheitsreparaturen, sondern um notwendige Reparaturen am Gebäudebestand, um Schäden vorzubeugen oder zu beheben und bauliche Mängel zu beseitigen, die mit den Nutzern bereits abgestimmt waren. Der Gebäudebestand wachse, aber der konsumtive Haushalt nicht entsprechend, was dazu führe, dass der Gebäudeunterhalt nicht sinnvoll wie bisher erfolgen könne. Man hoffe über WIN LB hier zu neuen Überlegungen zu gelangen. Ärgerlich sei die überraschende Höhe der überplanmäßigen Ausgaben und um dem vorzubeugen werde künftig im INKAS-Bericht auch über diesen Teilhaushalt berichtet. Das Controlling solle deutlicher eingeführt werden, um diese Überschreitung zu verhindern.

Stadtrat **Sorg** bemängelt eine Überschreitung um 11% und beziffert die erfolgten notwendigen Maßnahmen wie Dachdämmung, Fenstertausch, Anschluss an die
TOP 6 Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft Vorl.Nr. 121/24
- Beschluss über überplanmäßige Ausgaben
im Jahr 2023
(Vorberatung)

Fernwärme, Brandschutzsanierungen und Sanierungen im Stadtbad. Die 11% würden sich relativieren, wenn man die 46% Baupreissteigerungen dagegenhalte. Für die Zukunft sei es notwendig aus Ressource-Effizienz-Gründen auf Bestandserhalt und Sanierung zu setzen, unabhängig, ob die Ressource Geld, Baumaterial, CO2-Senke, Personal oder Zeit heiße. Man dürfe nicht auf Verschleiß wirtschaften. Stadtrat Sorg appelliert für einen effizienten und effektiven Geldeinsatz.

Stadtrat **Link** drückt sein Unverständnis aus, weshalb nicht früher informiert wurde und wo das Controlling sei. Vor ein paar Monaten sei im INKAS-Bericht alles im grünen Bereich gewesen. Er bittet um detaillierte Informationen zu den Ausgaben.

Stadtrat **Remmele** beanstandet die unvollständigen Kalkulationen der Mehrkosten. Die Baupreissteigerungen seien erst ab 2022 zu berücksichtigen und nicht ab 2019, da 2022 über den Haushalt 2023 beraten wurde. Die Mehreinnahmen über Vermietung müssten früher, vorausschauend, einkalkuliert werden können. Ein besseres Controlling sei wünschenswert und eine separate Ausweisung der Kosten für Container Standorte.

Stadträtin **Metzger** fügt an, dass sie aus eigener Erfahrung die Problematik der konsumtiven Mittel und den Abschreibungen kenne und man künftig durch eine rechtzeitige Planung mit Fixpunkten vermutlich einen besseren Überblick behalten könne. Der Verwaltung habe in mancher Situation sicherlich keine Wahl gehabt, wie auch das Gremium keine Wahl habe, als der Vorlage zuzustimmen.

Stadtrat **Eisele** erkundigt sich, was geschehe, wenn das Gremium die Vorlage ablehne. Ärgerlich sei, dass das Gremium so spät informiert wurde. Wenn Gelder konsumtiv veranschlagt werden, müssten diese vom Investivem abgezogen werden. Baupreissteigerungen und Unvorhergesehenes werden bei den Planungen mitberücksichtigt, demnach könnten die tatsächlichen Baupreissteigerungen nicht voll den überplanmäßigen Ausgaben angerechnet werden.

Solange überplanmäßige Ausgaben mit überplanmäßigen Zuweisungen gedeckelt werden können, sei man mit einem blauen Auge davongekommen, folgert Stadträtin **Kainz**. Die Aussage, dass weniger Mittel für immer mehr Gebäude und Flächen sich nur durch Aufgabenkritik und Reduzierung von Leistungen auflösen lasse, gebe zu denken. Hoffnung werde auf effektive Vorschläge durch WIN LB gelegt.

BMin **Schwarz** bestätigt, dass die Baupreissteigerungen bei der Haushaltsmittelanmeldung nicht überraschend gekommen seien, aber den Haushaltsansatz betreffen. Aufsteigende Quadratmeterzahlen an Gebäuden, auch wenn man am Fuchshof erstmal nicht investieren müsse, gebe es andere Gebäude, in die investiert werden müsse. Ein Bauunterhalt, wie Schäden reparieren, Versicherungen, Wartungsverträge, Energiepreise, sei auch für eine Fuchshofschule

zu zahlen. Die aufsteigenden Quadratmeterzahlen und die steigenden Preise, um diese Gebäude zu erhalten, führe dazu, sich Gedanken machen zu müssen, wieviel der Gebäudeunterhalt bräuchte und wieviel der städtische Haushalt leisten könne.

TOP 6 Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft Vorl.Nr. 121/24
- Beschluss über überplanmäßige Ausgaben
im Jahr 2023
(Vorberatung)

Diese Schere gehe auseinander und man schaffe es nicht mehr mit den zur Verfügung stehenden Geldern die Gebäude so in Schuss zu halten, wie man sich es vorgenommen habe. Eine Klärung mit WIN LB sei erforderlich.

Den Ärger über die späte Information sei nachvollziehbar, deshalb solle mit dem INKAS-Bericht das Konsumtive mit aufgeführt werden, da immer mehr Maßnahmen früher aus dem investiven Bereich jetzt im konsumtiven Bereich abgewickelt werden müssen. Für das Gremium sei wichtig zu wissen, welche Gelder in welches Gebäude fließen, man wolle für mehr Transparenz sorgen und regelmäßig berichten.

Der **stellvertretende Leiter** des Fachbereiches Finanzen erklärt, dass Maßnahmen investiv geplant gewesen seien, wie die strategische Gebäudesanierung über 1 Million €. Nachdem aber nicht so viel gemacht wurde wie geplant, mussten die Kosten laufend als konsumtiv verbucht werden. Die Gelder seien investiv nicht abgeflossen, können aber nicht konsumtiv umgeschichtet werden, da der laufende Betrieb sonst theoretisch durch Kreditaufnahmen finanziert werden würde, was unzulässig wäre. Aus dem laufenden Betrieb müssen die Deckungsmittel zur Verfügung gestellt werden, die für das Jahr 2023 vorhanden waren. Man wusste, dass Überschreitungen kommen, das die Mittel aber auch da waren. Bis einschließlich Februar könne ins alte Jahr gebucht werden. Im November, Dezember und im Jahresabschluss seien jeweils 700.000 € in der Gebäudeunterhaltung abgeflossen. Man hätte nicht viel früher als zum Ende des Jahres berichten können. Bezüglich des Buchens sei man an den Leitfaden des Landes gebunden, welcher sich von Jahr zu Jahr ändern würde. Es würden Planungen auf alter Grundlage sattfinden, die dann im laufenden Betrieb anders verbucht werden müssen. Im Teilhaushalt waren die Benutzungsgebühren höher als geplant, im Bereich Miete, Reinigung und Gebäudeunterhalt für die Anschlussunterbringung mussten mehr Mittel zur Verfügung gestellt werden.

Der **Leiter** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft stellt klar, dass die Baupreissteigerungen und Flächenmehrungen bekannt gewesen seien, aber Indizien für ein strukturelles Problem seien. Durch die Preissteigerungen seien die 9 Millionen € im Jahr 2023 im Jahr 2019 nur ca. 6 Millionen € Wert gewesen. Die Bauleistung von 2023 war weniger als im Jahr 2019. Ein Indiz, dass der Ansatz sukzessiver höher gewählt werden müsse, den man aber nicht immer bekomme, weil die Kosten überall steigen und alle Fachbereiche um höhere Ansätze buhlen würden. Man habe versucht zu kompensieren und zu spät informiert. Steigende Flächen seien eine Tatsache, auch wenn neue Gebäude nicht die gleichen Bauunterhaltungsmaßnahmen haben, werden die alten Gebäude nicht weniger und müssen repariert werden. Von den im letzten Jahr 7 Millionen €, die für Bauunterhaltskosten angemeldet wurden, seien 3,5 Millionen € ohne Projekt hinterlegt worden.

Früher sei jedes Projekt über 500.000 € ein investives Projekt gewesen, im Beschluss der Wilhelmstraße mit 2,5 Millionen €, waren 1,85 Millionen € konsumtiv. Im Beschluss des alten Stadtbads mit 748.000 €, waren 173.000 € konsumtiv, in der Villa Ulmer von den 600.000 € waren 200.000 € konsumtiv. Von 2,2 Millionen € sind

900.000 €, die früher investiv waren, jetzt konsumtiv. Man habe aber nicht mehr Mittel und müsse für die kommenden Jahre anders planen und den Flächenzuwachs reduzieren, um aus der Spirale wieder rauszukommen.

TOP 6

Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft
- Beschluss über überplanmäßige Ausgaben
im Jahr 2023
(Vorberatung)

Vorl.Nr. 121/24

Stadtrat **Zeltwanger** bemängelt die nicht stattgefundene Kommunikation und schlägt künftig Sicherheitsmechanismen vor. Vor einem halben Jahr habe man mit falschen Zahlen über den Haushalt gerungen. Vielleicht hätte man mit den richtigen Zahlen andere Entscheidungen getroffen. Entscheidungen sollten für die Zukunft getroffen werden und nicht für die Vergangenheit.

Stadtrat **Remmele** macht darauf aufmerksam, dass laut den Workshops eine Kostensteigerung von 3,4 % eingeplant werden müsse. Die „Salamitaktik“ sollte überdacht werden, wenn man beim Stadtbad investiv vorgegangen und abgeschrieben hätte, wäre dies vielleicht besser gewesen.

Stadträtin **Dr. Knoß** stellt fest, dass man nicht immer vorher wisse, was alles komme. Letztendlich hätte man nichts anders machen können. Sie fragt, was genau bei der Villa Ulmer die konsumtiven Ausgaben beinhalten. Bezüglich der Trinkwasserkontrollen gehe sie davon aus, dass in jedem öffentlichen Gebäude das Wasser trinkbar sei und erkundigt sich, wie oft die Kontrollen stattfinden und welche Kosten dies verursache.

Stadtrat **Eisele** sei der Ansicht, dass Controlling nichts Negatives sei und bittet darum bei dem Bildungszentrum West das Konsumtive im Blick zu behalten.

BMin **Schwarz** stellt klar, dass bei einem Neubau fast alle Kosten investiv zu beurteilen seien.

Stadträtin **Liepins** merkt an, dass ein Controller hier nichts gebracht hätte und der einzige zu bemängelnde Punkt die zu späte Berichterstattung sei.

BMin **Schwarz** informiert, dass man beim Bildungszentrum West sowie bei großen Bauvorhaben einen Controller habe. Ein Controller habe die durchschnittliche Preissteigerung von 3,4% hergeleitet. Bei den Haushaltsmittelanmeldungen überlege man laufend zum Thema Generalsanierung wieviel investive Mittel die Stadt stemmen könne. Man sei finanziell nicht in der Lage und müsse deshalb Stück für Stück vorgehen. In kleinen Schritten investieren, seien konsumtive Ausgaben und habe nichts mit „Salamitaktik“ zu tun. Die Konsequenz werde sein, dass vierteljährlich mit dem INKAS-Bericht Informationen zum konsumtiven Mittelabfluss im Bauunterhalt vorgelegt werden.

Der **Leiter** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft erklärt, dass ein Projekt investiv sei, wenn sieben zusammenhängende Gewerke (Hülle, Technik, Innenausbau) das Gebäude generell sanieren. Bei einer Brandschutzsanierung werde die neue Brandmeldeanlage investiv verbucht, aber alles andere, wie die Decken, werden konsumtiv verbucht. Bei der Villa Ulmer konnte das meiste investiv verbucht werden, weil eine Nutzungsänderung vorlag. Bei jedem Beschluss werden investive und konsumtive Ausgaben ausgewiesen. Die Projekte selbst seien nicht teurer

gewesen als in den Beschlüssen veranschlagt. Die unterjährigen späten Reparaturen seien das Problem und man habe keine Mittel diese einzugrenzen.

TOP 6

Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft
- Beschluss über überplanmäßige Ausgaben
im Jahr 2023
(Vorberatung)

Vorl.Nr. 121/24

Die Trinkwasserprüfungen finden in Gebäuden (Sporthallen) mit langen Leitungswegen statt, die Legionellen gefährdet sind. Die Leitungen müssen ständig kontrolliert werden, solange die Leitungen nicht getauscht werden. Die betreffenden Duscheinheiten sind mit chemischer oder thermischer Desinfektion versehen. Ein internes Controlling finde über die Kämmerei statt.

Stadtrat **Remmele** plädiert für Controlling und mehr kaufmännisches Denken.

Stadtrat **Link** stellt fest, dass keine zusätzlichen Mittel aufgenommen werden müssen, und wünscht eine Auflistung der großen Posten.

Der **stellvertretende Leiter** des Fachbereiches Finanzen stimmt zu, dass die nicht ausgeschöpften Mittel aus den Jahren 2020 und 2021 in der allgemeinen Rücklage zur Verfügung gewesen seien. Wäre der Mehrbedarf nicht finanzierbar gewesen wäre, hätte man dagegen gesteuert und Gebäude schließen müssen.

BMin **Schwarz** sagt zu, eine Auflistung ab 5-stelligen Ausgaben im Bauunterhalt nachzuliefern. Bereiche wie Miete, Reinigung, Versicherungen, Wartung und Energie seien Pflichtaufgaben, auf die man keinen Einfluss habe. Die Abstimmung erfolge nun über die Gegenfinanzierung.