



Protokollauszug zum GEMEINDERAT

am Mittwoch, 28.02.2024, 17:00 Uhr, Kulturzentrum, Großer Saal

ÖFFENTLICH

TOP 1

Gestaltungsbeirat - Neubesetzung Fachleute

Vorl.Nr. 402/23

Beschluss:

1. Mit Ende des Jahres 2023 endete die Berufung von Herrn Johannes Kappler und Herrn Sven Fröhlich im Gestaltungsbeirat.
2. Ab sofort wird Herr Thomas Kock als Sachverständiger in den Gestaltungsbeirat berufen.
3. Ab sofort wird Herr Matthias Schuster als Sachverständiger in den Gestaltungsbeirat berufen.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 33 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Nicht anwesend:

- Stadtrat Braumann
- Stadtrat Eisele
- Stadtrat Juranek
- Stadtrat Lutz
- Stadtrat Dr. O´Sullivan

Beratungsverlauf:

OBM **Dr. Knecht** begrüßt die Anwesenden zur Sitzung. Nachdem seitens des Gremiums keine Einwände zur Tagesordnung vorgebracht werden, eröffnet er die Sitzung und ruft Tagesordnungspunkt 1 auf.

BMin **Schwarz** teilt mit, Herr Fröhlich könne krankheitsbedingt leider nicht anwesend sein. Den Gestaltungsbeirat gäbe es seit 10 Jahren und er habe hervorragende Arbeit geleistet für die qualitätvolle Weiterentwicklung unserer schönen barocken Stadt. Er

trage maßgeblich dazu bei, dass die städtebauliche Identität erhalten und weiterentwickelt werden könne. Bemerkenswert und außergewöhnlich sei die Teilnahme der Gemeinderatsmitglieder in den Beratungen, die zu guten tragfähigen Kompromissen und zu einem guten Abschluss führen. Herr Kappler sei von Anfang an dabei gewesen, seit 2017 als stellvertretender Vorsitzender und ab 2020 als Vorsitzender des Gremiums. Er habe wie kein anderer die Arbeit des Gestaltungsbeirates geprägt. Herr Fröhlich sei seit 2018 Mitglied des Beirates gewesen, der Umgang mit der historischen Bausubstanz sei ihm besonders am Herzen gelegen. Sie bedankt sich bei Herrn Kappler und bei Herrn Fröhlich für die wertvolle geleistete Arbeit im Sinne der Baukultur in Ludwigsburg und überreicht ein Präsent.

Herr **Kappler** bedankt sich beim Gremium und wünscht weiterhin eine qualitätsvolle bauliche Weiterentwicklung in Ludwigsburg. Ludwigsburg habe viele Schätze, wie die Südstadt, die gewerbliche Historie in der Weststadt und die dörflichen Strukturen einiger Ortsteile. Die Stadtverwaltung arbeite mit Sorgfalt und Ambition der an der Zukunft von Ludwigsburg. Einzigartig auch die Beteiligung des Gremiums an dem Ausschuss. Man habe voneinander gelernt und der Mehrwert für die Stadt stehe über die Parteigrenzen hinweg im Vordergrund. Der personelle Wechsel gehöre zur Weiterentwicklung dazu.

Mit Herrn Kock und Herrn Schuster habe man zwei renommierte Architekten bzw. Stadtplaner gefunden, die zur Nachbesetzung vorgeschlagen werden, fährt BMin **Schwarz** fort. Die Zahl der externen Fachleute im Gestaltungbeirat werde von 5 auf 4 beschränkt.

Im Anschluss verweist OBM **Dr. Knecht** auf die nichtöffentliche Vorberatung im Bauausschuss am 22.02.2024 und die dort einstimmig gefasste Beschlussempfehlung. Ein Sachvortrag wird seitens des Gremiums nicht gewünscht. Auf Aussprache wird verzichtet. OBM Dr. Knecht lässt über die Vorlage Nr. 402/23 Beschluss fassen.

Beratungsverlauf:

OBM **Dr. Knecht** verweist auf die Vorlage Nr. 404/23 und auf die Vorberatungen in den Ausschüssen.

BMin **Schwarz** erklärt, dass die räumliche Perspektive die grafische Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes sei. Die Erarbeitung eines Rahmenplanes sei für das Verwaltungshandeln von Bedeutung. Zielkonflikte und unterschiedliche Anforderungen an die Fläche können dargestellt werden. Die Karten wurden von einem externen Büro erarbeitet. In Piktogrammen seien die wichtigsten Punkte in Analysekarten und Konzeptkarten zu erkennen. Die Konzepte seien langfristig und werden mit der Zeit angepasst und fortgeschrieben. Bei Konkretisierungen müsse das Gremium Beschlüsse fassen.

Anhand einer Präsentation (vgl. Anlage zum Protokoll) erläutert ein **Mitarbeiter** des Fachbereiches Stadtplanung und Geoinformation, sowie des Referats für Stadtentwicklung, Klima und Internationales den Sachverhalt. Der Mitarbeiter stellt fest, dass das Thema Energie noch verortet werde, wo Photovoltaik Sinn mache.

Eine **Mitarbeiterin** des Referates Stadtentwicklung, Klima und Internationales hält es für wichtig, das Zukunftsprogramm mit der Bürgerschaft in drei Formaten zu besprechen (vgl. Seite 20 der Anlage). Im Zukunftsdiallog, einer Abendveranstaltung, gehe es darum die breite Information zu streuen. Im Vorfeld soll viel Information bereitgestellt werden.

OBM **Dr. Knecht** eröffnet die Aussprache.

Stadträtin **Dr. Knoß** bestätigt die Komplexität des Themas. Alle müssen sich gemeinsam Gedanken machen. Es sei eine gemeinsame Aufgabe darüber nachzudenken, wie man mit den wenigen Flächen umgehe. Bei den Themenkarten fehle das Thema Wärmegewinnung, da die Wärme nicht in den Fernwärmeleitungen entstehe. Man habe eine gesamtgesellschaftliche Verantwortung und eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung sei wichtig.

Stadtrat **Herrmann** sei die Abstimmung und Vernetzung mit den Nachbarn wichtig. Man wolle eine Kopplung der drei Szenarien (Seite 6 der Anlage) mit einer maßvolle Innen- und Außenentwicklung. Bei einer Umgestaltung der B27 (Seite 16 der Anlage) komme eine Reduzierung der Fahrspuren nicht in Frage. Die weitere Untersuchung der verkehrlichen Belange sei richtig. Die Erreichbarkeit der Innenstadt mit ÖPNV, dem Fahrrad und dem Auto sei außerordentlich wichtig für den Einzelhandel in der Innenstadt. Dem Rahmenplan werde die Zustimmung gegeben und die Ziele müssen realistisch erreichbar sein. Er fordert alle Ludwigsburger auf sich in die Diskussionen mit einzubringen, um ein breites Meinungsbild zu erhalten.

Stadtrat **Zeltwanger** stellt fest, dass der Neckar als Freiraum für die Menschen in den Blick komme. Der Wunsch nach mehr „Grün“ sei immer mehrheitsfähig. Was mache Sinn für Ludwigsburg. Die Weiterentwicklung der Stadt sei eine Frage, die in

Verantwortung für die nächste Generation diskutiert werden müsse. Schaffe man es Entscheidungen zu treffen, um in der nahen Zukunft neue Akzente als konkrete Chance zu sehen. Räumliche Perspektiven müssen im Zusammenhang mit den sozialen Perspektiven und den finanziellen Möglichkeiten betrachtet werden, um realistisch zu sein. Letztendlich stehe die Frage, worin der Mehrwert für die Bürger unserer Stadt bestehe. Er fragt, ob es möglich sei, zwei oder drei Elemente rauszugreifen und zu realisieren.

Stadträtin **Liepins** stellt fest, dass in der Räumlichen Perspektive die Handlungsfelder des Stadtentwicklungskonzeptes abgebildet werden sollen, die Grundlage für eine mittel- bis langfristige Entwicklung der Stadt. Die Details werden in der breiten Bürgerschaft mit Fachverbänden und Interessensgruppen diskutiert. Wichtig seien die bauliche Entwicklung, das notwendige „Grün“ und Freiflächenentwicklung, Verkehrsinfrastruktur mit Stadtbahn und Radschnellwegen, Klimaneutralität und Flächen für Photovoltaik.

Stadtrat **Haag** hebt hervor, dass die Räumliche Perspektive helfe, unnötig konkurrierende Planungen zu vermeiden. Die Flexibilität der Planungen entscheide über das Standhalten, bei den sich verändernden Bedarfen und Anforderungen an die Stadtpolitik. Es werde ein „work in progress“ sein.

Stadtrat **Müller** ist der Meinung, dass die Bürger mit einbezogen werden müssen. Die Veröffentlichung auf der Internetseite „meinLB“ im Juli für drei Wochen (Seite 20 der Anlage) sei etwas kurz. Bald in Angriff genommen werden könnten die Planungen zu den regenerativen Energien (Seite 14 der Anlage). Er hoffe auf rege Bürgerbeteiligung.

Stadträtin **Kainz** bittet um Einordnung des Planes und ob es ein Schritt zum neuen Flächennutzungsplan sei.

Stadtrat **Dogan** schlägt vor, im Vorfeld Kennzahlen, beispielsweise die Bevölkerungsdichte in einem Ortsteil, zu erarbeiten, um einen Überblick zu erhalten.

BMin **Schwarz** ergänzt, dass in der kürzlich beschlossenen kommunalen Wärmeplanung ein Transformationsplan der Stadtwerke enthalten sei, dem eine Flächensicherung folge. Nach Erstellung des Transformationsplanes sei erkennbar, wo welche Wärmeerzeugungsanlagen benötigt werden. Beim Verband Region Stuttgart gäbe es ein Fortschreibungsverfahren zur Windkraft und zur Solarnutzung (Freiflächensolaranlagen) welches vom Land vorgegeben sei. Darüber hinaus bestünde eine Privilegierung im Baugesetzbuch was Freiflächensolar und Photovoltaikanlagen entlang von Bahnlinien und Autobahnen angehe. An einer Vernetzung und Abstimmung mit den Nachbarkommunen sei der Stadt Ludwigsburg viel gelegen. BMin Schwarz bekräftigt, dass es sich um einen Rahmenplan handle und alle nachfolgenden Beschlüsse im Gemeinderat gefasst werden. Die Räumliche Perspektive unterscheide sich von einem Flächennutzungsplan und müsse fortgeschrieben werden. Der Hinweis die Veröffentlichung auf der Seite „meinLB“ zu verlängern, werde geprüft. Im Prozess WIN LB gehe es darum, in einer langfristigen Strategie zielgerichtet in Planungen einzusteigen und umzusetzen.

Beratungsverlauf:

OBM **Dr. Knecht** führt in den Tagesordnungspunkt ein. Der Wohnungsbau befinde sich in einer Krise. So gebe es Insolvenzen im Bereich des Wohnungsgewerbes und viele Menschen, die Wohnraum suchen. Er dankt der Wohnbau Ludwigsburg für den großartigen Beitrag zum Thema soziales Wohnen, wenngleich aufgrund der aktuellen Gegebenheiten, wie Baupreise, teure Darlehen oder Kapazitäten, Grenzen erreicht seien. Ebenso dankt er dem Mieterbund für das Engagement.

Anhand einer Präsentation (vgl. Anlage zum Protokoll) berichtet eine **Mitarbeiterin** des Fachbereiches Liegenschaften und Wohnen über die Handlungsschwerpunkte Soziales Wohnen.

OBM **Dr. Knecht** dankt für den Sachvortrag und eröffnet die Aussprache.

Bereits vor zwei Jahren habe seine Fraktion bei Neubauten 60% preisgedämmten Wohnraum und längere Bindungszeiten im Bestand gefordert, sagt Stadtrat **Sorg**. Die Wohnungszuschnitte müssen flexibler werden, anpassbar an die Bedürfnisse der Menschen. Modular und klimapositiv solle die Devise sein. Die Nachfrage nach Büroimmobilien sei zurückgegangen. Hier solle die Möglichkeit der Umgestaltung in Wohnraum geschaffen werden. Er fragt, ob es derzeit Zweckentfremdungen und Leerstand gebe. Er lobt das Caritas-Modell „Türöffner“.

Man sei unter anderem von den Entscheidungen auf Bundesebene abhängig, merkt Stadtrat **Herrmann** an. Hohe Mieten und hohe Wohnungspreise seien auf die massiven Preissteigerungen beim Wohnungsbau zurückzuführen. Strenge Baustandards und Bauvorschriften seien das Problem, beispielsweise nennt er die Erhöhung der energetischen Standards, Wegfall von Förderprogrammen, Vorgaben zum Heizungstausch und Mieterschutzgesetze hemmen das Engagement der Investoren. Er fordert einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für den Ersterwerb von Eigentum. Man müsse Wohnungen für systemrelevante Berufe schaffen. Durch den Kauf von Immobilien für Geflüchtete werden diese dem Wohnungsmarkt entzogen. Man müsse andere Lösungen, wie Containerbauten, finden. Die Wohnbau Ludwigsburg sei gut aufgestellt und tätig. Man solle ebenso private Bauherren und Bauträger unterstützen. Bei der Vergabe im Rahmen der Bodenpolitik sollen Kinder von Ludwigsburger Familien mehr berücksichtigt werden, um eine Abwanderung ins Umland zu vermeiden. Seine Fraktion halte die Quote von 30% für geförderten Wohnraum weiterhin für richtig und spreche sich gegen eine Erhöhung aus. Offen zeigt er sich zum Thema Erbbaurecht. Laut statistischem Landesamt seien zwischen den Jahren 2000 und 2009 rund 207 Wohnungen jährlich fertiggestellt worden, im Zeitraum 2010 bis 2019 im Durchschnitt 294 pro Jahr und 197 jährlich in den letzten drei Jahren. Maximal 300 Wohnungen pro Jahr habe seine Fraktion immer für richtig gehalten. In Kürze seien zusätzliche Wohnungen durch das Jägerhofquartier, Gämsenberg, Grünbühl und Fuchshof zu erwarten. Der Anteil der geförderten Wohnungen liege in Ludwigsburg mit 60% bei der Wohnbau und 40% bei privaten Investoren. Man brauche weiterhin das private Engagement in der Stadt. Auf Bundesebene müsse sich viel ändern.

Nicht nur die Bundesregierung habe ihr Ziel in der Wohnraumschaffung nicht erreicht, auch der Gemeinderat habe die Schaffung von 500 neuen Wohnungen versprochen und liege weit weg davon, sagt Stadtrat **Zeltwanger**. Insgesamt habe man einen großen Bestand an nicht gefördertem Wohnraum. Viele private Haus- und Wohnungseigentümer vermieten Wohnraum zu fairen Preisen, ohne Förderung. Dies sei ebenso ein Beitrag für den Erhalt des sozialen Gefüges. Baugenossenschaften haben zudem den Anspruch maximal den Mittelwert des Mietspiegels anzusetzen. Die heutigen Rahmenbedingungen machen ein wirtschaftliches Bauen nicht möglich. Es gebe zu viele paradoxe Bauvorschriften. Einfaches Bauen müsse ermöglicht werden, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Wohnen sei ein Grundrecht, Teil der Daseinsvorsorge und öffentliche Aufgabe, insbesondere wenn der Wohnungsmarkt die Nachfrage nicht befriedigen könne, merkt Stadtrat **Dr. O'Sullivan** an. Vor allem in Ballungsräumen sei die Lage gravierend. Man brauche und wolle Zuwanderung in den Arbeitsmarkt zum Erhalt der Sozialsysteme. Die Zuwanderung durch Geflüchtete schaffe die Aufgabe der Versorgung mit Wohnraum, der man sich stellen müsse. Kurzfristig könne die Anzahl der Zuwanderung durch geflüchtete Menschen nicht verringert werden. Viele private Vermieter leisten durch moderate Mieten ihren Beitrag zur sozialen Versorgung. Er regt eine andere Strukturierung des Wohnungsmarktes an. Er berichtet von Hamburg, da seien 15-18% des Wohnungsbestandes in den Händen der städtischen Wohnbau, weitere 18% seien in genossenschaftlicher Hand. Man müsse weiterhin bauen, unabhängig der gegenwärtigen Förderkulisse, durch die Stadt selbst oder durch eine Förderung der Wohnbau. Das Bauen sei eine gute Anlage von Geldmitteln. Die Innenentwicklung könne nur maßvoll weiterbetrieben werden, man brauche Grünflächen und Aufenthaltsräume in der Stadt. Deshalb müsse der Außenbereich ebenso in den Blick genommen und über weitere Baugebiete geredet werden, wengleich es Interessenskonflikte mit dem Naturschutz und landwirtschaftlicher Flächen gebe. Die Stadt solle selbst in den Bau von Mietwohnungen, eventuell zweckgebunden für Mitarbeitende, einsteigen. Der Leerstand in der Stadt solle nochmals betrachtet werden. Hier könne er sich finanzielle Anreize und Hilfestellungen vorstellen. Im Wohnungstausch sehe er ungenutzte Ressourcen, die Stadt solle hier unterstützen, beraten und finanziell unterstützen. Sinnvoll solle der Genossenschaftsgedanke gestärkt werden. Die Stadt könne durch eine Mitgliedschaft oder Bereitstellung von Flächen einen Beitrag leisten.

Es handle sich um eine große Problematik, meint Stadtrat **Haag**. Durch die Änderung der Einkommensgrenzen sei die Anzahl an Berechtigten für einen Wohnberechtigungsschein gestiegen, wengleich entsprechende Wohnungen fehlen. Das aktuelle Baurecht mache ein Bauen ohne massive Förderungen kaum möglich. Er fragt nach den aktuellen Rückmeldungen der potenziellen Bauherren bei Wohnbauten mit Sozialbindung. Weiter geht er auf den Leerstand ein. Das aktuelle Mietrecht entwickle Ängste bei den Eigentümern. Für einen Wohnungstausch sei ein entsprechendes Wohnraumangebot erforderlich.

Stadtrat **Müller** geht auf Seite 5 der Präsentation ein und wünscht mehr Information zu den angegebenen 109 nachträglichen Aufnahmen. Er geht ebenso auf die Wohnscheinberechtigten und die Problematik für SGB II Empfänger ein und fragt, ob

das Landesprogramm zugunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten in Anspruch genommen werde. Über den Leerstand könne Wohnraum geschaffen werden. Die Eigentümer haben eine soziale Verpflichtung und Leerstand sei aktuell nicht mehr vertretbar. Das Thema Wohnungstausch solle weiterverfolgt werden.

Der steigende Anteil von Single-Haushalten müsse betrachtet werden, insbesondere untergenutzte Einfamilienhäusern, rät Stadträtin **Kainz** und fragt, ob es hierzu eine Bestandsaufnahme gebe. Viele Themen, wie Dachaufstockungen, mehr Angebote durch Wohngemeinschaften, Clusterwohnungen, weniger Wohnfläche pro Person, zeitlich begrenztes Wohnen und Umwandlung leerstehender Büros müssen diskutiert werden. Im Außenbereich sei eine höhere Quote im Neubau nicht vorstellbar. Durch Klimawandel und enge Gemarkungsgrenzen sowie Folgekosten für Kitas, Schulen und Erhaltungskosten für die Infrastruktur habe Ludwigsburg bei der Neubebauung eine Grenze erreicht.

Geografisch liege Ludwigsburg zentral, fügt Stadtrat **Dogan** hinzu. Die Problematik müsse auch mit den Nachbarkommunen gelöst werden.

BMin **Schwarz** dankt für die zahlreichen Anregungen. Man brauche mehr Flexibilität, um die Sozialbindung im Bestand umzusetzen. Die Baupreise seien zu teuer, wengleich man eine höhere Quote im Neubau brauche. Die hohen Standards müssen abgesenkt werden. Der Gebäudestandard E sei in Bayern bereits eingeführt worden. Dauerhafte Bindungen sollen durch Genossenschaften und Erbbaurechte generiert werden. Man brauche Flächen, auch im Außenbereich. Kinder von Ludwigsburger Familien sollen nicht ins Umland abwandern und im Gegenzug einpendeln. Im Zuge des Rahmenplanes für Dachausbauten und der Beratungsprämie hoffe man auf neue Wohneinheiten.

EBMin **Schmetz** geht auf Seite 5 ein. Die Zahl basiere auf einer einmaligen Systembereinigung, so die Antwort auf die Frage von Stadtrat Müller. Vor vier Jahren sei der Leerstand erhoben worden. Die Quote zur Aktivierung der Leerstände sei sehr gering ausgefallen, hierfür gebe es unterschiedliche Gründe. Die städtische Stelle sei nicht verlängert worden. Man versuche unter anderem die Sozialbindung im Bestand zu verlängern.

Der interkommunale Ansatz werde weiterverfolgt, so OBM **Dr. Knecht** und schließt diesen Tagesordnungspunkt.

Beschluss:

Entsprechend dem Antrag der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom 22.01.2024 werden die in der Anlage zur Vorlage Nr. 022/24 aufgeführten Personen als hauptamtlicher Vorsitzender und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen für den gemeinsamen „Gutachterausschuss Ludwigsburg und Umgebung“ gemäß § 192 Baugesetzbuch i. V m. § 2 der Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg mit Wirkung zum 01.03.2024 bestellt.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 34 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig gefasst.

Nicht anwesend: - Stadtrat Eisele
- Stadträtin Dr. Knoß
- Stadtrat Juranek
- Stadtrat Lutz
- Stadtrat Maier
- Stadtrat Schreiber
- Stadträtin Shoaleh

Beratungsverlauf:

OBM **Dr. Knecht** verweist auf die nichtöffentliche Vorberatung im Bauausschuss am 22.02.2024 und die dort einstimmig gefasste Beschlussempfehlung. Ein Sachvortrag wird seitens des Gremiums nicht gewünscht. Auf Aussprache wird verzichtet. OBM Dr. Knecht lässt über die Vorlage Nr. 022/24 Beschluss fassen.

OBM **Dr. Knecht** schließt den öffentlichen Teil der Sitzung.