



Protokollauszug zum BAUAUSSCHUSS

am Donnerstag, 13.03.2025, 17:00 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

ÖFFENTLICH

TOP 1	Photovoltaikanlage TDL Betriebshof, Heilbronner Straße 37 - Entwurfs- und Baubeschluss	Vorl.Nr. 040/25
-------	--	-----------------

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt den Entwurf und Bau der Photovoltaikanlage (PV-Anlagen) auf den Dachflächen des TDL-Betriebshofs Heilbronner Straße 37 sowie auf Teilen der Hauptfeuerwache auf der Grundlage der beiliegenden Entwurfsplanung mit Baukosten in Höhe von rund 371.000 EUR (investiv, Kostengruppe 300-700 inkl. Sicherheitszulage).

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

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

Beratungsverlauf:

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

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

BMin **Schwarz** eröffnet die Aussprache.

Die Maßnahme sei durch die schnelle wirtschaftliche, wie auch die energetische Amortisation, sinnvoll, sagt Stadtrat **Sorg**. Er lobt die transparente Aufstellung zu den Umweltfolgekosten, welche eine positive Bilanz aufzeigen. Man brauche mehr solcher Maßnahmen. Der städtische PV-Ausbau gehe gut voran, wenngleich ein noch schnelleres Vorankommen gewünscht werde. Er fragt nach den Wiederverwertungs- und Rückbaukonzepten und nach der Haltbarkeitszeit der Anlage. Ihn interessiert, ob die Anlage grundsätzlich mit einem Taubenschutz, um Brutstätten zu vermeiden, ausgestattet sei. Seine Fraktion werde der Vorlage gerne zustimmen.

Die Maßnahme sei ein wichtiges Element für die Klimaneutralität, wenngleich die Zielsetzung 2035 angezweifelt werde, merkt Stadtrat **Braumann** an. Die Maßnahme sei sinnvoll, auch wegen der Anlassbezogenheit und guter Amortisationszeit. Er werde der Vorlage zustimmen.

Stadtrat **Remmele** befürwortet PV- Maßnahmen und wird zustimmen.

Stadtrat **Gekeler** begrüßt die Maßnahme ebenso. Er fragt, ob Strom eingespeist werden müsse oder anderweitig städtisch genutzt werden könne.

Die Anlage sei sehr groß, meint Stadtrat **Gröbner**. Er fragt nach der Amortisationszeit einer kleineren Anlage und ob dadurch Elektroinstallationskosten eingespart werden könnten. Die Maßnahme sei grundsätzlich sinnvoll. Er werde zustimmen.

Stadträtin **Knecht** fragt nach dem Alter des Daches und wann eine Sanierung notwendig werden könne. Sie fragt nach dem Herkunftsland der Module. Sie wird der Vorlage zustimmen.

BMin **Schwarz** informiert zur Haltbarkeit der PV-Anlagen und geht beispielhaft auf eine jüngst übernommene 20-jährige Anlage ein.

Sofern der Strom im Haus nicht selbst gebraucht werde, fließe dieser ins Netz, so der **Leiter** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft. Man erhalte eine Einspeisevergütung. Eine große Anlage sei sinnvoll, mit einer kleineren Anlage erhalte man keine höhere Effizienz. Die Elektroinstallation müsse erneuert werden. Das Dach sei in einem sehr guten Zustand, man gehe davon aus, dass in den nächsten 20 Jahren keine Sanierung notwendig werde. Die Anlage habe eine Laufzeit von mindestens 20 Jahren, eher mehr. Recyclingkonzepte liegen derzeit noch nicht vor. Taubenschutz werde nicht generell angebracht, nur bei Bedarf. Die Module auf dem Markt werden zu 99% in China hergestellt. Man unterstehe einer Ausschreibungspflicht der PV-Anlage ohne Marktbegrenzung und habe keinen Einfluss auf den Einkauf.

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

Beratungsverlauf:

Der **stellvertretende Leiter** des Fachbereiches Bürgerbüro Bauen geht anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, auf die Mitteilungsvorlage ein.

Man wolle mit den Zwischennutzungen und den Experimenten den Charme des Areals hervorheben, sagt BMin **Schwarz** und das Gelände nach und nach entwickeln. Sie eröffnet die Aussprache.

Neue Ideen werden für die Belebung des Landes gebraucht, meint Stadtrat **Sorg**, hierzu gehören unter anderem zirkuläre Geschäftsmodelle und ressourcenschlanke Unternehmen. Die Ludwigsburger Kreativwirtschaft und Startup- Landschaft dürfe gerne mehr Aufmerksamkeit und Anerkennung bekommen, auch international. Er geht auf das zwillingsgleiche Areal in Basel ein, dort sei ein weltweites Netzwerk, welches innovative und nachhaltige Startups fördere, wie auch das Kreislaufhaus, untergebracht. Ein maximaler Bestandserhalt sei wichtig, um bereits verbaute Energie zu erhalten. Die zweite Unterführung sei ein entscheidender Baustein für das Areal. Zur Clubnutzung wünscht er weitere Informationen. Er freut sich, dass das Areal Teil des IBA-Festivals sei.

Stadtrat **Braumann** spricht von einem hochverdichteten und stark frequentierten Ort und einem wichtigen Stadtbaustein mit großem Entwicklungspotential. Das Areal solle behutsam entwickelt werden, so könne ein Mehrwert für die Stadt generiert werden. Die Stadtgesellschaft solle mitgenommen werden, insbesondere durch die Festivals. Die Begleitung durch die IBA sei ein wichtiger Punkt. Die Entnahme des Zeitdrucks sei richtig gewesen. Kunst und Kultur sei wichtig und solle dort Raum finden, wenngleich sich insbesondere auch Gewerbetreibende und größere Unternehmen ansiedeln sollen.

Die Fraktion um Stadtrat **Remmele** habe sich immer gegen eine schnelle Vermarktung ausgesprochen. Er lobt das Konzept mit einer lebendigen Kultur, wenngleich ihn negative Rückmeldungen zu Anmietungen erreicht haben. Es sollen Flächen für die eigene Kunst und Kultur vorbehalten werden.

Stadtrat **Gekeler** zeigt sich mit dem Konzept zufrieden. Er freut sich über die Clubnutzung und wünscht hierzu mehr Informationen.

Stadtrat **Gröbner** begrüßt den Erhalt der Gebäude und die Wiederbelebung des Areals. Er hofft auf Inspirationen durch die Besichtigung in Basel.

Stadträtin **Knecht** wünscht Einsicht in die Mietverträge. Die Belebung des Areals werde begrüßt, wie auch die Zwischennutzungen, wenngleich auch steuerzahlendes Gewerbe gewünscht werde. Sie geht auf die Kostendeckung ein und wünscht hierzu mehr Information, wie auch zum Auswahlverfahren für die Clubnutzung.

Der **stellvertretende Leiter** des Fachbereiches Bürgerbüro Bauen merkt an, dass für Kunst und Kultur unter anderem im Raum 80 Möglichkeiten bestehe. Das IBA-Festival werde verschiedene Ausstellungskonzepte aufzeigen. Man habe die

Möglichkeit der Clubnutzung über die Presse kommuniziert und habe sich mit den Interessenten in Verbindung gesetzt. Die Räume seien nicht einfach zu bespielen, merkt er an. Es erfordere Kreativität und Eigenleistung. Bisher gebe es noch keine Kostendeckung auf dem Areal. Bei Abschluss der Mietverträge werde auf ein wirtschaftliches Handeln geachtet.

Der **Leiter** des Fachbereiches Wirtschaftsförderung geht auf die Clubnutzung ein. Man sei mit der Stuttgarter Szene in Kontakt getreten. Er gibt zu bedenken, dass viel Eigenleistung, Kreativität und Kosten gefordert werden, um die Bespielbarkeit zu ermöglichen. Man habe mehrere Gespräche mit Interessenten geführt. Derzeit sei noch ein Betreiber im Verfahren. Der Fachbereich Kunst und Kultur könne mehrere Flächen kostenfrei nutzen. Um weitere Flächen nutzbar zu machen, seien Investitionen, unter anderem aufgrund Brandschutzthemen, erforderlich.

Im Mai 2025 findet ein IBA-Festival statt, informiert BMin **Schwarz**. Das Franck-Areal sei als IBA- Projekt nach wie vor denkbar. Sie sagt die Einsicht in die Mietverträge zu. Sie merkt an, dass auch diverse weitere Räumlichkeiten im Portfolio der Stadt vorhanden seien.

Nach dieser Aussprache stellt BMin **Schwarz** die Kenntnisnahme des Gremiums fest.

TOP 3

Kundenbefragung und Aktuelles Bürgerbüro
Bauen
- mündlicher Bericht

Beratungsverlauf:

Der **Leiter** und der **stellvertretende Leiter** des Fachbereiches Bürgerbüro Bauen berichten anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt.

BMin **Schwarz** dankt für den Bericht, lobt die gute Arbeit im Fachbereich und freut sich über die positiven Kundenrückmeldungen, wenngleich man hinsichtlich der Rückläufe eine höhere Anzahl erwartet hätte. Mit der Architektenkammer stehe man in einem guten Austausch. Sie eröffnet die Aussprache.

Stadträtin **Dr. Knoß** wünscht eine prozentuale Angabe zur Anzahl der Rückläufe. Sie fragt, ob auch die Altakten digitalisiert werden und wie dabei vorgegangen werde. Die Baugesuche müssen innerhalb von zwei Monaten bearbeitet werden, dadurch gebe es keine Beschwerden mehr zur Bearbeitungslänge, so ihr Rückschluss. Onlineterminbuchung sei wichtig. Sie fragt, ob die gebuchten Termine wahrgenommen werden und wie mit nichtabgesagten Terminen umgegangen werde.

Stadtrat **Braumann** lobt die hohe Zufriedenheit der Kunden. In anderen Kommunen werde trotz gesetzlicher Regelung die Bearbeitungszeit weit überschritten. Er geht auf die Homepage ein, die Suche müsse einfacher gestaltet werden. Die Erreichbarkeit und Vertretungsregelung, auch für kurze Rückmeldungen, sei gegeben, merkt er positiv an. Die interne Digitalisierung im Fachbereich sei von Vorteil.

Stadtrat **Remmele** berichtet aus positiven Rückmeldungen und lobt den Fachbereich.

Stadtrat **Gekeler** fragt nach dem Turnus der Befragungen.

Die Nachrichten seien erfreulich, lobt Stadträtin **Knecht**. Die Einhaltung der Frist für das Genehmigungsverfahren sei aufgrund der Bürokratisierung und vermehrter gesetzlicher Vorschriften immer schwieriger. Sie fragt nach der Anzahl der Altakten. Zudem interessieren sie die Einsparpotentiale im Fachbereich im Sinne von WIN LB.

Der **stellvertretende Leiter** des Fachbereiches Bürgerbüro Bauen geht auf die Fragen ein. Die Anzahl der Rückläufe könne nicht in Prozent angegeben werden, da die Gesamtzahl aller Kontakte schwer ermittelbar sei. Die digitale Akteneinsicht werde insbesondere bei größeren Vorhaben angeboten. Der Aktenbestand ziehe sich über eine Länge von 7 Kilometern.

Die Bearbeitungszeiten werden sich mit der Einführung von 3D-Planungen verändern, fügt der **Leiter** des Fachbereiches Bürgerbüro Bauen hinzu. Die Digitalisierung werde immer weiter voranschreiten. Die Homepage werde nachjustiert und die Erreichbarkeit versuche man zu optimieren. Weiter geht er auf mögliche Einsparpotentiale ein. Ein Effekt erwarte er durch die Digitalisierung oder Änderung der Bürokratisierung. Der Umfragerhythmus sei künftig alle drei Jahre geplant.

Nach dieser Aussprache stellt BMin **Schwarz** die Kenntnisnahme des Gremiums fest.

Beschluss:

Die Kostenpauschale zur Berechnung der Spielplatzablässe wird auf 400 Euro je m² erhöht.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 7 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung mehrheitlich gefasst.

Beratungsverlauf:

Der **stellvertretende Leiter** des Fachbereiches Bürgerbüro Bauen geht anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, auf die Vorlage ein.

BMin **Schwarz** eröffnet die Aussprache. Durch die Zusammenlegung der Flächen könne ein höherer Spielwert generiert werden. Bisher werde diese Option eher selten gezogen. Die Beträge seien seit Jahren nicht angepasst worden, merkt sie an.

Die Anhebung sei nachvollziehbar, sagt Stadträtin **Alexander**. Sie wünscht für Kleinkinder Spielplätze in unmittelbarer Wohnortnähe und quartiersnah.

Stadträtin **Fritz** wird der Vorlage zustimmen. Der Vorschlag sei sinnvoll, da dies größeren Spielplätzen zugutekomme.

Die Ablöse sei eine Frage des Preises und deshalb uninteressant, kritisiert Stadtrat **Remmele**. Er wünscht eine schrittweise Anpassung und wird der Vorlage nicht zustimmen.

Stadtrat **Gekeler** signalisiert seine Zustimmung.

Stadtrat **Gröbner** stimmt der Vorlage zu, da der Beitrag für Spielplätze eingesetzt werde.

Der höhere Beitrag schrecke vor einer Ablöse eher ab, meint Stadträtin **Knecht** und spricht sich für einen geringeren Betrag aus.

Man ermögliche dem Grundstückseigentümer die Fläche anderweitig zu nutzen und dies könne vorteilhaft sein, merkt BMin **Schwarz** an. Im Sinne der Stadt solle der Beitrag zur Erstellung von Spielplätzen eingezogen werden.

Die Ablöse betreffe meist innerstädtische Vorhaben auf kleiner Fläche, ergänzt der **Leiter** des Fachbereiches Bürgerbüro Bauen.

Nach dieser Aussprache stellt BMin **Schwarz** die Vorlage zur Abstimmung.

geänderter Beschluss:

Die Ablösebeträge für Stellplätze werden auf Grundlage der Anlage 1 wie folgt neu festgesetzt:

- ~~19.000~~ **12.500** Euro pro Stellplatz in der Zone 1 „Kernstadt“
- ~~12.000~~ **7.500** Euro pro Stellplatz in der Zone 2 „Stadtteile“.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der geänderte Beschluss wird mit 5 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen mehrheitlich gefasst.

Beratungsverlauf:

Der **stellvertretende Leiter** des Fachbereiches Bürgerbüro Bauen geht anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, auf die Vorlage ein.

Seit Jahren habe es keine Erhöhung gegeben, fügt BMin **Schwarz** hinzu. Sie eröffnet die Aussprache.

Stadträtin **Alexander** sieht hierdurch eine Möglichkeit für Bauherren gewerblicher Gebäude. Die Anpassung sei nachvollziehbar und orientiere sich an den tatsächlichen Herstellungskosten, wenngleich die Stadt weiterhin jeden Stellplatz mit 40% subventionieren müsse. Grundsätzlich könne der Betrag auch höher angesetzt werden, meint sie. Sie fragt, ob bei einer Umnutzung eines Gewerbebetriebes eine neue Ablöse fällig werde. Man müsse gut abwägen, ob die Ablösebeträge nur für die Herstellung von Stellplätzen oder auch für den ÖPNV und Radverkehr eingesetzt werden können. Ihre Fraktion werde der Vorlage zustimmen.

Die Ablöse der Stellplätze sei nur einmal fällig, so der **Leiter** des Fachbereiches Bürgerbüro Bauen, solange die Anzahl für die Nachnutzung gleich hoch sei. Sofern die bisherige Nutzung weniger Stellplätze erfordert habe, werde nachjustiert, unter Anrechnung der bereits abgelösten Plätze.

Stadtrat **Braumann** fragt, warum es seit 2002 keine Erhöhung gegeben habe. Er befürchtet ein Investitionshemmnis für Gewerbetreibende. Gewerbebetriebe müssen derzeit gefördert werden, vor allem in wirtschaftlich schlechten Zeiten. Seine Fraktion werde der Vorlage in der jetzigen Form nicht zustimmen. Er könne mit einer schrittweisen Erhöhung, in Höhe von beispielsweise 15%, mitgehen.

Die Ablöse generiere keinen Anspruch auf eine Parkmöglichkeit, sagt Stadtrat **Remmele**. Er äußert sich kritisch zur Höhe des Betrages und zur Berechnungsgrundlage und wünscht eine schrittweise Anpassung. Ihn interessiert die bisherige Anzahl der Ablösen im Außenbereich. Er werde der Vorlage nicht zustimmen.

Stadtrat **Gekeler** wird der Vorlage zustimmen. Im Sinne von WIN LB müssen Einnahmen generiert werden.

Stadtrat **Gröbner** empfindet die Beträge zu hoch und wünscht ebenso eine schrittweise Erhöhung.

Hinsichtlich WIN LB fordert Stadträtin **Knecht** anstatt Steuererhöhungen auch Vorschläge zu Sparmaßnahmen. Mit einer schrittweisen Erhöhung könne sie mitgehen.

Das Gremium müsse eine politische Entscheidung treffen, sagt BMin **Schwarz**. Im Sinne von WIN LB müssen Einnahmen generiert werden, gleichwohl sehe sie eine sukzessive Annäherung als denkbar an. Die Hinweise zu den Gewerbetreibenden habe man intern ebenso diskutiert. Sie schlägt im ersten Schritt eine Erhöhung von rund 30% vor.

Der **Leiter** des Fachbereiches Bürgerbüro Bauen geht auf die Diskrepanz zu den Herstellungskosten der Stellplätze im Vergleich zur Ablösesumme ein. Das Gleichbehandlungsprinzip müsse hier ebenfalls einfließen.

Die Berechnung orientiere sich am Kommentar zur Landesbauordnung, so der **stellvertretende Leiter** des Fachbereiches Bürgerbüro Bauen.

Durch die Ablöse könne sich der Bauherr von der eigentlichen Verpflichtung frei und spare die Herstellung, so BMin **Schwarz**. Sie schlägt einen Kompromiss vor. Die Erhöhung solle jetzt um 33% auf 13.000 Euro und 8.000 Euro erfolgen und in zwei Jahren um weitere 33% auf 16.000 Euro und 10.000 Euro. Danach werden weitere Beschlüsse gefasst.

Stadtrat **Remmele** schlägt eine Erhöhung von höchstens 25% auf 12.500 Euro und 7.500 Euro vor. Nach zwei Jahren solle erneut beraten werden. Hinsichtlich der derzeitigen Entwicklung und des Leerstandes sei die Anpassung kontraproduktiv.

Stadtrat **Braumann** schließt sich dem Vorredner an.

Stadträtin **Alexander** kann mit dem Verwaltungsvorschlag in Höhe von 33% mitgehen.

Während des weiteren Beratungsverlaufes stellt Stadtrat **Braumann** den Antrag, im Beschlussvorschlag die Ablösebeträge um 25% zu erhöhen und auf 12.500 Euro für die Kernstadt und 7.500 Euro für die Stadtteile abzuändern. Nach zwei Jahren solle erneut beraten werden.

Stadträtin **Knecht** fragt nach der Anzahl der Ablösen in der Vergangenheit.

Seit 2013 habe es im Außenbereich einen Vorgang und in der Innenstadt zehn Vorgänge gegeben, antwortet der **Leiter** des Fachbereiches Bürgerbüro Bauen. Pro Vorgang können mehrere Stellplätze betroffen sein.

BMin **Schwarz** stellt fest, dass der CDU- Antrag weitestgehend sei. Sie formuliert einen geänderten Beschlussvorschlag im Sinne des CDU- Antrages, wie oben kursiv eingefügt und lässt über diesen abstimmen.

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