



Protokollauszug
zum BAUAUSSCHUSS

am Donnerstag, 18.09.2025, 17:00 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

ÖFFENTLICH

TOP 1

Entwicklung Franck-Areal – Vergabe
Entwicklungsplanung

Vorl.Nr. 255/25

Beschluss:

1. Die Gemeinschaft der Büros Robi Wache Architekten GmbH (Stuttgart) und Harris + Kurrle Architekten BDA Partnerschaft mbB (Stuttgart) werden mit der Bearbeitung der Entwicklungsplanung für das Franck-Areal beauftragt. Für diese Beauftragung werden aus den Haushaltsmitteln 2025ff des FB 61 bis zu 147.868 € zur Verfügung gestellt.
2. Die Abrechnung erfolgt auf Basis des tatsächlich geleisteten Aufwands mit einer Obergrenze von max. 147.868 Euro.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

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

Beratungsverlauf:

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

Der **stellvertretende Leiter** des Fachbereiches Bürgerbüro Bauen leitet anhand einer Präsentation, die dem Protokoll als Anlage beigefügt ist, in den Tagesordnungspunkt ein.

Der **Geschäftsführer** des Architekturbüros Robi Wache fährt in der Präsentation fort (Seite 3). Das Büro arbeite in Kooperation mit den Architekten Harris + Kurrle, die in der Schnittstelle Städtebau und Architektur ihren Schwerpunkt liegen haben. Robi Wache Architekten seien in der Sanierung und Transformation von Arealen im Bereich Bestandsbauten tätig. Im Wizemann Areal beispielsweise wurde das Bestehende belassen und gestärkt. Man sei dort mit einer Konzernnutzung gestartet,

die zwischenzeitlich in vier Hallen florieren. Diese überregionale Sichtbarkeit war für die Entwicklung des Areals wichtig. Es sollen kommunikative informelle Orte aus der Gemeinschaft heraus entstehen. Dazu beitrage der Impact Hub Stuttgart ein Coworking Space, mit einem Café und Restaurant für den Mittagstisch. Durch eine suffiziente Arbeitsweise könne der Vermieter günstige Mieten verlangen. Die Basis beim Franck Areal werde ein tiefes Verständnis dafür sein, was dort vorgefunden werde. In Ludwigsburg stehe das Thema Vernetzung in den Umraum im Vordergrund. Innerhalb des Quartiers werde eine gute Durchlässigkeit benötigt. Die zukünftige 2. Unterführung werde auf dem Areal durch ein denkmalgeschütztes Gebäude verlaufen.

BMin **Schwarz** ergänzt, dass die Planungsleistungen benötigt werden, um auf die 2. Unterführung Ende 2032 durch das Gebäude 28 vorbereitet zu sein. Danach werde die 1. Unterführung saniert. Der Bereich Westeingang werde dann benötigt, um in die 2. Unterführung zu gelangen. Es müsse geplant werden, wie in diesem Zusammenhang der Zugang zum Franck Areal gestaltet werde, um dort weiterbauen zu können.

Stadträtin **Alexander** befürworte einfache Lösungen mit guten Ergebnissen. Die Mittel seien vorgesehen gewesen. Sie fragt, ob das Budget bei der Konzeption mitberücksichtigt wurde.

Stadtrat **Braumann** wolle den Bestand erhalten und die Gebäude sollen in städtischem Besitz bleiben. Der Fokus liege auf den Notwendigkeiten, die die 2. Unterführung mit sich bringe. Er möchte wissen, wieviel Mittel konkret noch übrig seien.

Stadtrat **Remmele** teilt die Meinung der CDU-Fraktion, den Fokus auf das Gebäude 28 und die 2. Unterführung zu legen. Die derzeitigen Nutzungen sollen weiterlaufen.

Stadträtin **Liepins** hält die Vergabe an ein externes Büro für richtig. Es müsse überlegt werden, was dort in den nächsten Jahren in diesem städtebaulichen Areal planerisch geschehen solle. Eine städtebaulich sinnvolle Lösung für den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), die neue Unterführung und den Westausgang müsse gefunden werden.

Stadtrat **Gröber** ist der Meinung, dass die Verwaltung mit der Auswahl des Planungsbüros eine gute Wahl getroffen habe und fragt, ob die Finanzmittel für die Planung ausreichend seien.

Um die Konditionen und die Leitplanken der Transformation zu kennen, stimmt Stadträtin **Knecht** der Vorlage zu.

Stadtrat **Braumann** ergänzt, dass der Verlauf der Stadtbahn noch unbekannt sei und ein Budget für den Bestandsunterhalt diskutiert werden müsse.

BMin **Schwarz** stellt klar, dass bis Ende 2032 die Deutsche Bahn plane, die 2. Unterführung umgesetzt zu haben. Das Gebäude 28 müsse zu diesem Termin fertig sein. Heute werde noch nicht die Planung für das Gebäude 28 beauftragt, sondern

Überlegungen getätigt, was in dem Gebäude alles stattfinden könne, wie auch die Themen Leitungen und Infrastruktur. Der Passantenstrom werde zur Hälfte an dem Gebäude 80 (Alte Rösterei) vorbeiführen und es müsse geprüft werden, ob der vorhandene Platz ausreichen werde. Die Stadt möchte in der Lage sein, Nutzungen umzusetzen, wenn ein Mieter gefunden werde. Die derzeit genutzten Räumlichkeiten verfügen über eine Heizung. Alle anderen Gebäudeflächen haben keine Heizung, welche benötigt werde, um in die Vermietung (Zwischen- und Pioniernutzung) zu gehen.

Der **stellvertretende Fachbereichsleiter** ergänzt, dass die in der Vorlage genannten 143.000 € die verblieben Restmittel seien, die zum Teil für die Entwicklungsplanung vorgesehen seien. Er betont, dass bereits 3.000 Quadratmeter in eine lebendige Nutzung gebracht wurden.

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

Drittes Konsolidierungs- und Modernisierungspaket (WIN LB), Aussprache zu Schwerpunktthemen: Hier

- Anpassung der Entgeltsätze für die Überlassung städtischer Grundstücke
- Anpassung des Budgets für städtische Förderprogramme
- Rückdelegation der Aufgaben der „Unteren Vermessungsbehörde“
- Baukosten und Baustandards im Hoch- und Tiefbau

(Vorberatung)

Beratungsverlauf:

BMin **Schwarz** leitet in den Tagesordnungspunkt ein.

Der **Leiter** des Fachbereiches Liegenschaften und Wohnen stellt anhand einer Präsentation, die dem Protokoll als Anlage beigefügt ist, die Vorlage vor (Seiten 2-5).

Der **Leiter** des Fachbereiches Bürgerbüro Bauen fährt in der Präsentation fort (Seiten 6-8). Die Gründe für die Veranschlagung von 181.000 € im Haushalt liege darin, dass bestimmte Programme, wie das Weinbau-Programm beibehalten werden sollten. Bei Maßnahmen, die in den Vorjahren bewilligt wurden, sei nicht abschätzbar, ob die Mittel noch abgerufen werden. Im kommenden Jahr soll eine Evaluierung der Programme durchgeführt werden.

Der **Leiter** des Fachbereiches Stadtplanung und Geoinformation führt die Präsentation weiter (Seiten 9-16). Die hoheitliche Aufgabe der Liegenschaftsvermessung umfasse das Liegenschaftskataster und Eigentumsrecht und werde seit über 100 Jahren ausgeführt.

Der **Leiter** des Fachbereiches Hochbau und Gebäudewirtschaft stellt die Seiten 17-33 in der Präsentation vor. Vier Fünftel der Kosten für ein Gebäude liegen im Betrieb bis zur Abwicklung. Aus diesem Grund sei es wichtig, am Anfang nicht die billigsten Gebäude zu bauen, sondern die wirtschaftlichsten. Am Ende müsse auch das Material bewertet werden, das übrigbleibe. Gesetze und Vorschriften legen einen hohen Standard. Um klimaneutral werden zu können, müssen neue Gebäude klimapositiv sein und den Bestand (alte Gebäude) auszugleichen. Der Lebenszyklus eines Gebäudes belaufe sich mindestens auf 50 Jahre. Diese sollten so lange wie möglich erhalten bleiben und müssen dafür flexibel anpassbar für die Nutzungsanforderungen sein.

Stadträtin **Schittenhelm** sehe die Vorteile der eigenen Vermessung. Es sei sinnvoll Tätigkeiten dort zu belassen, wo sie gebraucht werden. Wenn Förderprogramme gekürzt werden oder wegfallen, sei es illusorisch, dass die Mittel später wieder erhöht werden. Der Fraktion sei es wichtig bei den Baustandards den Lebenszyklus des Gebäudes ganzheitlich zu betrachten. An den Baustoffen solle nicht gespart werden.

Stadtrat **Braumann** ist der Meinung das Entgeltsätze öfters auf Anpassung geprüft werden müssen. Bezüglich der Rückdelegation könne der Variante B zugestimmt werden.

Stadtrat **Remmele** stellt fest, dass die Stadtverwaltung durch nicht abgerufene Mittel von Förderprogrammen nichts sparen würde. Er schlägt vor bei der Rückdelegation der Unteren Vermessungsbehörde das Personal mit abzugeben. Er sei überzeugt, dass bei den Baustandards auf die Kosten geachtet werden solle, da sich in 20-30 Jahren vieles verändern könne, auch was das Recyceln von Baustoffen angehe.

Stadträtin **Liepins** ist mit der Erhöhung der Entgeltsätze und der Reduzierung der Förderprogramme einverstanden. Sie halte es nicht für sinnvoll die Untere Vermessungsbehörde bei der Stadt zu behalten, wenn nur ein Kostendeckungsgrad von knapp über 50% vorliege. Vor einer Rückdelegation der Unteren Vermessungsbehörde schlage sie eine Evaluierung im Jahr 2029 vor. Stadträtin Liepins findet den Vorschlag der Verwaltung gut, dem Gremium bei den Baustandards verschiedene Alternativen vorzuschlagen, aus denen gewählt werden könne. Das serielle Bauen werde sehr begrüßt und Raumprogramme müssen überarbeitet werden.

Stadtrat **Gröbner** wünsche sich, dass Entgeltsätze öfters überprüft werden. Die Reduzierung der Fördermittel sei sinnvoll. Bezüglich der Rückdelegation der Unteren Vermessungsbehörde schlage er ebenfalls eine Evaluierung vor. Bei den

Baustandards befürworte er gleichermaßen, dass dem Gremium Alternativen vorgeschlagen werden.

Stadträtin **Knecht** gibt den Steckbriefen ihre grundsätzliche Zustimmung. Sie möchte wissen, ob bei Entgeltsätzen eine Indexierung möglich sei und neue Verträge an den Lebenshaltungsindex angepasst werden. Sie bedankt sich für die Alternativvorschläge bei den Baustandards und dem Hinweis, dass bei Raumprogrammen das Gremium enger zusammenarbeiten müsse, um effizienter zu sein.

BMin **Schwarz** teilt mit, dass man bezüglich einer Rückdelegation der Unteren Vermessungsbehörde mit dem Landratsamt in Kontakt gewesen sei, aber die Kolleg*innen von der Stadt nicht vom Landratsamt übernommen werden können. Sie bittet das Gremium darum sich abzustimmen und gegebenenfalls einen Antrag diesbezüglich zu stellen. Die Verwaltung werde an der Vorlage keine Änderungen vornehmen. Im kommenden Jahr sollen die Förderprogramme genau betrachtet werden und die Gründe, weshalb die Mittel nicht abgerufen wurden. Bei den Baustandards gehe es darum, wie Baumaterialien wiederverwendet werden können und man dadurch weniger Bauschutt-Deponien benötige. Entscheidend sei der wirtschaftliche Aspekt von den Kosten im Betrieb. Das Raumprogramm fordere das Notwendigste und solle gleichzeitig bezahlbar bleiben. Auch Mehrfachplanungen kosten Zeit und Geld. Verwaltungsintern werden bessere Steuermöglichkeiten gesucht, dabei könnten gemeinsame Sitzungen der Ausschüsse helfen.

Der **Leiter** des Fachbereiches Liegenschaften und Wohnen ergänzt, dass grundsätzlich eine Indexierung möglich sei. Es sei zu überlegen, ob diese in die Kleingärtenverträge aufgenommen werde. Bei den Stellplätzen mache es keinen Sinn, da es sich um keine Dauerverträge handle.

BMin **Schwarz** erinnert daran, dabei an den Verwaltungsaufwand und die Rentabilität zu denken.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, 12 unbebaute Grundstücke der Gemarkung Ludwigsburg, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenberg Süd-West, 2. Bauabschnitt“ Nr. 104_01_00, zum Höchstgebot zu vermarkten. Bei gleichlautendem Angebot werden Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder bis 18 Jahre sowie einheimische Bewerber zusätzlich bewertet.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

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

Der Beschluss erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Beratungsverlauf:

Der **Leiter** des Fachbereiches Liegenschaften und Wohnen stellt anhand einer Präsentation, die dieser Niederschrift beiliegt, die Vorlage vor.

BMin **Schwarz** betont, dass es bei diesem Baugebiet nicht um bezahlbares Wohnen gehe.

Stadtrat **Medinger** erwähnt, dass Familien mit Kindern Ludwigsburg verlassen würden. Er fragt, ob bei den Kriterien (Seite 3) die Altersgrenze der Kinder reduziert werden könne, damit Familien mit kleinen Kindern bevorzugt werden könnten. Er schlägt vor, die beiden großen Grundstücke noch zu teilen, um den Baugrund effizienter zu nutzen. Stadtrat Medinger möchte wissen, ob man sich über das vorliegende Höchstgebot erkundigen könne, oder ob dies geheim sei.

Stadtrat **Lutz** bittet die Verwaltung zu prüfen, ob eine Klausel bei der Vergabe der Grundstücke eingefügt werden könne, die eine 5%-ige Gebotsabweichung zugunsten von Ludwigsburger Bürgern berücksichtige. Dies soll ermöglichen, dass bis zu dieser Abweichung die Gebote von Ludwigsburger Bürgern auch bei einem Unterbieten um 5% dennoch in dem Verfahren berücksichtigt werden können.

Stadtrat **Remmele** kann der Vorlage zustimmen.

Stadträtin **Liepins** vermutet, dass viele Angebote eingehen werden und die Auswahl nicht einfach sein werde. Der soziale Gedanke müsse außen vorgelassen werden. Sie würde bevorzugen, wenn die Grundstücke an Ludwigsburger Familien vergeben werden könnten.

Stadtrat **Gröber** könne dem Vermarktungskonzept zustimmen.

Auch Stadträtin **Knecht** stimmt der Vorlage zu.

BMin **Schwarz** ergänzt, dass durch eine schwierige Erschließungssituation die beiden großen Grundstücke nicht geteilt werden können.

Der **Fachbereichsleiter** erklärt, dass es zu überlegen sei, bei den Kriterien die Altersgrenze der zu berücksichtigende Kinder auf 12 Jahre zu reduzieren. Das Verfahren sei bewusst so einfach gewählt worden, da es das rechtssicherste Verfahren sei. Er bestätigt, den Vorschlag mit einer 5%-Klausel für einheimische Bewerber bis zur nächsten Gemeinderatsitzung rechtlich zu prüfen. Der Prozess des Höchstgebotes sei anonym und die Angebote werden erst nach verstreichen der Einreichungsfrist von der Verwaltung geöffnet.

Stadträtin **Knecht** erkundigt sich, ob das Kriterium „Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder“, rechtssicher sei.

Der **Fachbereichsleiter** bestätigt die Rechtssicherheit des Vorgehens.

BMin **Schwarz** sagt zu, bis zur Gemeinderatssitzung den Vorschlag mit der 5%-Klausel für einheimische Bewerber prüfen zu lassen.

Am Ende der Aussprache stellt Stadtrat **Medinger** den Antrag bei den Kriterien unter 1. die Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder auf **12 Jahre**, anstatt 18 Jahre zu ändern (Seite 3).

BMin **Schwarz** lässt über den Antrag sogleich abstimmen.

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Antrag wird mit 3 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.

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