

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-3 - Fr		<b>24/082/01</b>		25.09.2024
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
BVUA	10.10.2024	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	24.10.2024	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Gebäude Ludwigstraße 17, Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan und Abweichung vom Durchführungsvertrag				
<b>Bezugsdrucksache</b> 22/047/01				

## Beschlussvorschlag

Der geänderten Planung und den erforderlichen Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen und dem Nachtrag 01 zum Durchführungsvertrag wird zugestimmt.

## Begründung

### 1. Sachverhalt

Mit dem Beschluss vom 12.04.2022 hat der Gemeinderat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stuttgarter Straße / Karlstraße / Ludwigstraße“ zur Satzung beschlossen und den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger gebilligt (Gr-Drs 22/047/01).

Im Durchführungsvertrag wurde unter anderem eine Fassadenbegrünung an der Fassade des Wohnhauses Ludwigstraße 17 zur Stuttgarter Straße vertraglich vereinbart und im Bebauungsplan als Pflanzgebot festgesetzt. Nun plant der Vorhabenträger eine geänderte Ausführung, mit dem Ziel die Fassadenbegrünung durch eine künstlerische Fassadengestaltung zu ersetzen. Sein Ziel ist, hohe Unterhaltungskosten zu vermeiden und die von den Mietern zu tragenden Nebenkosten damit deutlich zu reduzieren.

Hierzu bedarf es einer Befreiung vom Pflanzgebot 4 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sowie einer Nachtragsvereinbarung zum bestehenden Durchführungsvertrag.

### 2. Planungskonzeption

Im Bebauungsplan vorgesehen war eine grüne Wand von 120 qm am Gebäude Ludwigstraße 17 (Wohngebäude mit 68 Mietwohnungen) zur Stuttgarter Straße hin.

Die Unterhaltungskosten einer solchen Fassadenbegrünung sind jedoch hoch und belasten die Nebenkosten der Mieter erheblich. Zu rechnen ist mit Kosten für Betrieb und Wartung von ca. 19.000 € / Jahr, d. h. die Mieter (einschließlich der öffentlich geförderten Wohnungen) würden monatlich mit zusätzlichen ca. 23 Euro (ca. 280 € / Jahr) belastet. Für Wartungsarbeiten müsste zudem einmal jährlich die Zufahrt zu den Tiefgaragen des Wohngebäudes und des Landratsamtes gesperrt werden.

Zur Kompensation schlägt der Vorhabenträger folgendes vor:

- das Gebäude komplett mit Geothermie zu beheizen (statt einem BHKW mit Gas)
- auf dem Dach eine Photovoltaikanlage zu errichten
- die fensterlose Fassade zur Stuttgarter Straße statt einer Fassadenbegrünung von Künstlern als großflächige Wandmalerei gestaltet zu lassen. Die Ausführung wird den politischen Gremien zur Ausführung zur Freigabe vorgelegt.
- da auf dem Grundstück weitere als die bereits vereinbarten Anpflanzungen aus Platzgründen nicht möglich sind, verpflichtet sich der Vorhabenträger darüber hinaus zu einer einmaligen Ausgleichszahlung in Höhe von 60.000 € für die Pflanzung und Pflege von Bäumen auf städtischen Flächen

### **3. Verfahren**

Die Zustimmung des Vorhabenträgers zu den Vertragsänderungen liegt vor. Der Gemeinderat wird mit dieser Vorlage über die notwendigen Befreiungen und die notwendige Änderung des Durchführungsvertrags informiert und um Zustimmung gebeten.

gez.  
Stefan Dvorak

#### **Anlagen (in Papierform)**

1. Ansicht Wohngebäude zur Stuttgarter Straße gemäß Baugenehmigung vom 28.09.2022

#### **Nichtöffentliche Anlage (digitale Anlage)**

2. Nachtrag 01 zum Durchführungsvertrag, nichtöffentlich