LUDWIGSBURG

Technische Hinweise für Planung und Kostenschätzung zu den Baufeldern 18 und 19 im Fuchshof

Erschließung	Die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen ist weitestgehend erfolgt. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wurden die Straßen und Wege größtenteils nur im Zwischenausbau hergestellt, da im Zuge der Hochbaumaßnahmen noch umfangreiche Aufgrabungen für die Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen ausgeführt werden müssen. Die Höhenlinien sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.
Altlasten	Für die Gebäude 18 und 19 kann es beim Aushub lokal zu entsorgungsbedingten Mehrkosten kommen, die auf geringfügig erhöhte Kupfergehalte in der Größenordnung BM-F0* in den obersten Bodenschichten (ca. bis 35 cm Tiefe) zurückzuführen sind. Die Luftbildauswertung vom 29.02.2024 ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Die Bodenmischprobe aus dem Bereich der beiden Gebäude ergab eine Einstufung in Z0 nach VwV Boden und DK0 nach Deponieverordnung. Dies entspricht nach aktuell gültiger Entsorgungseinstufung nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) BM-0. Bei der Beprobung der obersten 35 cm für die Rückbauplanung ergab sich eine Einstufung in Z1.2, wegen eines erhöhten Kupfergehalts. Nach heutiger Einstufung entspricht der maßgebliche Kupfer-Wert der Kategorie BM-F0*. Allerdings betraf dies eine sehr große Fläche von der Fuchshofstraße Richtung Norden bis zur Bebauung am Alten Oßweiler Weg, weshalb damals ergänzende Nachunteruntersuchungen gemacht wurden. Diese bestätigten den erhöhten Kupfer-Wert nicht, lagen also im Bereich Z0. Die Überschreitung kann daher auch nur lokal auftreten. Wichtig ist, dass es sich bei der Zuordnung in die BM-Klassen um vorläufige Abschätzungen handelt, da die Grenzwerttabellen nach VwV und EBV teilweise voneinander abweichen.
Baustrom / Bauwasser	Die zukünftige Trafostation für die Gebäude 18 und 19 ist die in Baufeld 25 vorgesehene Trafostation. Wenn diese zu Baubeginn noch nicht hergestellt ist, kann, je nach örtlicher Lage, ein Baustromanschluss über provisorische Trafostationen mittels Mittelspannungsversorgungsleitung hergestellt werden. Die Bereitstellung und Kosten für provisorische Trafostationen liegen in der Verantwortung des Bauherrn. Gegebenenfalls ergeben sich durch den parallelen Bau von BF 24, 25 und 27 Synergien, so dass eine gemeinsame Trafostation für den Baustrom von den Bauherrenschaften organisiert und unterhalten werden kann. Die Vermarktung der FB 24,25 und 27 startet voraussichtlich noch im

	Jahr 2026. Wir empfehlen eine sehr frühe Kontaktaufnahme mit dem Netzvertrieb der SWLB. Bauanschlüsse, insbesondere Bauwasser, können im Fuchshofareal nur über Vorabverlegungen der Hausanschlüsse hergestellt werden. Grundlage der Vorabverlegungen sind die belastbaren Bedarfszahlen (Leistung Strom, Wasserbedarf und Anschlussleistung Fernwärme) für den geplanten Neubau sowie die Lage/Verortung der Technikräume.
Versiegelung und Ökologie	Zur Minimierung des Versiegelungsgrads sind alle privaten Wege mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen oder auf Grünflächen im Grundstück abzuleiten. Der Regenwasserabfluss ist zusätzlich durch Dachbegrünung und grüne Mulden so zu reduzieren, dass ein Versiegelungsgrad von 0,3 auf dem Grundstück nicht überschritten wird. Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf den Privatgrundstücken durch Rückhaltung (Zisternen) und Verdunstung vor Ort ist erwünscht. Die Freimachung des Baufeldes – soweit erforderlich - ist Sache des Käufers. Bei Räumung und ggf. Fällung sind die Vorgaben zum Artenschutz einzuhalten.
Entwässerung und Kanalhaus-anschlüsse	Für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke wurden im Rahmen der Erschließungsmaßnahme seitens der Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL) entsprechende Kanalhausanschlüsse hergestellt und bis ca. 1 Meter hinter die Grenze ins Grundstück verlegt. Die Endpunkte der Rohrleitungen wurden vermessungstechnisch aufgenommen und mit Holzpfosten gekennzeichnet. Übergabeschächte für das jeweilige Baugrundstück werden nicht hergestellt. Ein Lageplan mit den Entwässerungsanlagen und den Hausanschlüssen kann bei Bedarf angefragt werden. Die Kosten für die Hausanschlüsse werden von der Stadtentwässerung Ludwigsburg in Rechnung gestellt. Müssen vorhandene Anschlüsse verändert werden, trägt die Kosten der Einlegung und Veränderung der Kanalanschlüsse der Erwerber. Der Erwerber verpflichtet sich die für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Die Kontrollschächte für die Baugrundstücke werden von der Stadt Ludwigsburg nicht hergestellt. Diese sind von den Erwerbern auf eigenen Kosten zu errichten. Die Stadt Ludwigsburg weist außerdem darauf hin, dass im Stadtgebiet von Ludwigsburg mit allgemeinen, großflächigen und grundstücksübergreifenden Verunreinigungen des Grundwassers gerechnet werden muss.

Netzanschlüsse und Wärme-versorgung durch SWLB	Die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH (SWLB) sind im Wohnpark Fuchshof zuständig für die Netzanschlüsse und die Wärmeversorgung. Die Informationen der SWLB zu den Punkten Hausanschlusstrassen, Tiefbau, Bauanschlüsse (Bauwasser und Baustrom), Fernwärmeversorgung sowie allgemeine Informationen, wie Ansprechpartner, finden sich in dem als Anlage beigefügten Merkblatt der SWLB (Anlage 6). Die Kosten für Grundstücksanschlüsse und -kontrollschächte, sowie die anfallenden Netzkostenbeiträge, Baukostenzuschüsse etc. für Wasser, Strom, Fernwärme, Telekommunikation etc. sind vom Bauherrn zu tragen. Dazu zählen auch evtl. Baukosten für die Verlegung von Versorgungsleitungen von den Gebäuden zur öffentlichen Infrastruktur (Kosten für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse).