



## **Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses der Stadt Biberach - öffentlich -**

am 28.02.2008

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:35 Uhr

Das Gremium besteht aus Bürgermeister und 14 Mitgliedern

Anwesend sind

Vorsitzender:

Herr Bürgermeister Ogertschnig

Mitglieder:

Herr Stadtrat Brenner

Frau Stadträtin Brunner

Frau Stadträtin Buttschardt

Herr Stadtrat Deeng

Herr Stadtrat Hagel

ab 17:05, TOP 1

Herr Stadtrat Herzhauser

Herr Stadtrat Keil

Herr Stadtrat Kolesch

Herr Stadtrat Prof. Dr.Nuding

Herr Stadtrat Zügel

ab 17:10, TOP 1

Stellvertreter:

Herr Stadtrat Funk

Herr Stadtrat Garlin

Frau Stadträtin Goeth

Herr Stadtrat Späh

entschuldigt:

Herr Stadtrat Braig

Herr Stadtrat Dr.Compter

Herr Stadtrat Pfender

Herr Stadtrat Weber

Verwaltung:

Herr Brugger, Bauverwaltungsamt  
Herr Kuhlmann, Stadtplanungsamt  
Herr Krause, OV Mettenberg  
Herr Reiser, Hochbauamt

Gäste:

Frau Vollmer  
Presse

## Tagesordnung

<b>TOP-Nr.</b>	<b>TOP</b>	<b>Drucksache Nr.</b>
1.	Wieland-Gymnaisum - Neubau einer zweiteilbaren Sporthalle; Vergaben	31/2008
2.	Aufstellung des Bebauungsplanes "Zeppelinring Ost I" und Erlass örtlicher Bauvorschriften	34/2008
3.	Stellplatzablösungen	35/2008
4.	Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG); mündlicher Bericht	
5.1.	Verschiedenes: Beschilderung in der Jahnstra- ße/Bodelschwinghstraße	
5.2.	Verschiedenes: Baumaßnahme B 312	
5.3.	Verschiedenes: Parkplätze auf dem Grundstück des Ringtheaters, Zeppelinring	
5.4.	Verschiedenes: Buswartehäuschen an der Waldseer Straße und Saudengasse	

Die Mitglieder wurden am 21.02.2008 durch Übersendung der Tagesordnung eingeladen. Zeitpunkt und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden durch Veröffentlichung im Lokalteil der Schwäbischen Zeitung am 22.02.2008 ortsüblich bekannt gegeben.

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigelegte Drucksache Nr. 31/2008 zur Beschlussfassung vor.

StR Brenner ist befangen und rückt vom Beratungstisch ab.

BM Ogertschnig erklärt, man könne mit dem Vergabeergebnis zufrieden sein.

StR Kolesch stellt fest, dass abgesehen von der Firma Schnitzer bei allen beauftragten Firmen auf die Leistungs- und Zuverlässigkeit ausdrücklich hingewiesen wurde. Er erkundigt sich, ob diese auch bei der Firma Schnitzer gegeben sei - was von Herrn Reiser bestätigt wird - und bittet bei künftigen Vorlagen auf eine einheitliche Darstellung zu achten.

BM Ogertschnig schlägt vor, auf diese Floskel künftig generell zu verzichten und nur bei Bedenken hinsichtlich der Leistungs- und Zuverlässigkeit hierauf gesondert hinzuweisen.

Auf Anfrage von StR Nuding erklären BM Ogertschnig und Herr Reiser, nach dem derzeitigen Stand der Vergaben werde die Kostenberechnung um knapp 4.000 € unterschritten.

StR Späh erkundigt sich, ob man sich mit den Maßnahmen an den Gymnasien und der Sporthalle im Zeitplan befinde.

BM Ogertschnig bestätigt dies. Nachdem sich die Lage im Baubereich wieder etwas entspanne, rechne er damit, dass der Kostenrahmen der Maßnahme eingehalten werden kann.

**Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss einstimmig folgenden**

**Beschluss:**

**Die Arbeiten werden wie in der Vorlage dargestellt an den jeweils günstigsten Bieter vergeben.**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache 34/2008 zur Vorberatung vor.

BM Ogertschnig begründet die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der notwendigen Umgestaltung des „Eselsbergs“ im Rahmen der Elektrifizierung der Bahn und weist darauf hin, dass die Bauvoranfrage für ein Hotel am Prinz-Eugen-Weg mittlerweile zurückgezogen wurde.

StR Kolesch stellt fest, der Anlass für die erneute Bebauungsplanaufstellung sei erfreulich – die Elektrifizierung der Südbahn rücke näher. Dass die Höhe des „Eselsbergs“ hierfür nicht ausreiche und eine neue Lösung gefunden werden müsse, sei bekannt. Wichtig sei es deshalb, eine Trasse für die Neuansbindung frei zu halten – der Vorlage werde deshalb zugestimmt.

StR Keil sieht in der anstehenden Elektrifizierung der Bahn eine riesige Chance aber auch eine immense Aufgabe durch die notwendige Umgestaltung der Verkehrsansbindung. Er weist auf die Folgewirkungen wie die notwendige Änderung der Zufahrt zum Parkhaus sowie auf die Erweiterungsabsichten der Kreissparkasse hin. Er betont, dass das Gremium die Verwaltung bei den anstehenden Aufgaben gerne begleiten wird und erkundigt sich, ob für das geplante Hotel vergleichbare Flächen angeboten werden können.

BM Ogertschnig sieht diese Möglichkeit, sofern der Neubau des Hotels vom Investor ernsthaft verfolgt wird. Derzeit handle es sich jedoch lediglich um das Abklopfen von Standorten. Ein weiteres Hotel in der Stadt werde von der Verwaltung selbstverständlich befürwortet.

StRin Goeth betont den Stellenwert eines weiteren Hotels für Biberach und bittet die Stadt, den Investor bei der Suche nach einem alternativen Standort zu unterstützen. Die anstehende Entwicklung sowie die heutige Vorlage werde von der Freien-Wähler-Fraktion begrüßt.

BM Ogertschnig stellt fest, es gelte nun die verschiedenen, möglichen Varianten der Neuansbindung mit Unter- bzw. Überführung zu prüfen, die Rahmenbedingungen abzuklären und die Kosten zu vergleichen.

StR Funk signalisiert seine Zustimmung zur Beschlussvorlage und stellt fest, dass die FDP-Fraktion bald selbst die Initiative zur Sicherung der Neuansbindung ergriffen hätte. Er erkundigt sich, weshalb der Zeppelinring teilweise in das Plangebiet einbezogen wurde.

BM Ogertschnig begründet dies mit der notwendigen Anbindung der neuen Trasse an den Zeppelinring mit entsprechenden Abbiegespuren etc.

**Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig, entsprechend den Beschlussanträgen der Verwaltung zu beschließen.**

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache 35/2008 zur Kenntnisnahme vor.

Herr Brugger erinnert an den im Rahmen der Haushaltsplanberatungen gestellten Antrag der FDP-Fraktion zur Abschaffung der Stellplatzablösegebühren. Aus rechtlicher Sicht komme jedoch weder eine Abschaffung noch eine Absenkung der Gebühren auf einen Bruchteil der Herstellungskosten in Betracht. Diese Einschätzung sei durch die Kommentierung zur Landesbauordnung belegt, wobei es jedoch keine Rechtssprechung hinsichtlich einer konkreten Gebührenuntergrenze gebe. Er weist darauf hin, dass der Grundbetrag von 7.700 €/ Stellplatz für Gaststätten bereits auf 5.000 €, für den Einzelhandel und für Dienstleister auf 2.500 € reduziert wurde. Damit sei aus seiner Sicht das unterste Limit einer Stellplatzablösegebühr erreicht.

StR Kolesch betont, ein niedriges Niveau der Gebühren insbesondere für den Einzelhandel und für Dienstleister sei seit jeher Anliegen der CDU-Fraktion – die Absenkung damals auf Antrag der CDU-Fraktion erfolgt. Dass die unterste Grenze bei der derzeitigen Gebührenhöhe von 2.500 € für Einzelhandel und Dienstleister erreicht sei, sei zwar nicht erfreulich, dem Gremium hierdurch hinsichtlich einer weiteren Absenkung jedoch die Hände gebunden. Man begrüße in so weit die bestehende Gebühr, die das geringstmögliche Investitionshemmnis darstelle. Gewundert habe die Fraktion allerdings, dass bei der damaligen Absenkung das Problem der Mindesthöhe nicht thematisiert wurde.

StR Nuding regt an, die derzeitige Gebührenspanne für unterschiedliche Nutzungen zu überdenken, d. h. diese zu verringern oder die Ablösegebühr gar auf einen einheitlichen Wert zu setzen. Er bittet zu erläutern, was unter „tatsächlicher Unmöglichkeit“ zu verstehen ist und erkundigt sich nach den Gründen für das damalige Absenken der Gebühr von 7.700 € auf 2.500 € für den Einzelhandel und für Dienstleister.

BM Ogertschnig erklärt, unter „tatsächlicher Unmöglichkeit“ sei die fehlende bauliche Realisierbarkeit von Stellplätzen zu verstehen. Den Ablösebetrag habe man aus städtebaulichen Gründen abgesenkt, um private und öffentliche Sanierungsmaßnahmen zu fördern und so für eine lebendige Innenstadt Sorge zu tragen. Die Differenzierung der Gebührenhöhe habe dabei Lenkungsfunktion – mit dem Ziel, Leerständen in 1b- bis 2b-Lagen sowie der Lärmproblematik bei gemischter Gaststätten- und Wohnnutzung zu begegnen.

Auf Anfrage von StR Nuding stellt er klar, eine weitere Absenkung des Ablösebetrags sei rechtswidrig und damit nicht verhandelbar.

StR Zügel betont, er verlasse sich auf die Aussage der Verwaltung, wonach eine weitere Absenkung aus rechtlichen Gründen unmöglich sei. Grundsätzlich befürworte er niedrige Ablösegebühren, halte jedoch auch das Steuerungsinstrument für stadtpolitische Zwecke für bedeutsam. Er erkundigt sich, für welche konkreten Nutzungen 7.700 € pro Stellplatz abzulösen sind sowie nach der Rechtslage bei der Schaffung von Wohnraum. Er plädiert dafür, die Höhe der Ablösebeträge von Zeit zu Zeit zur Diskussion zu stellen und dadurch dieses Steuerungsinstrument auch zu nutzen. Mit der derzeitigen Lösung zeigt er sich einverstanden und betont, bei einer Abschaffung der Ablösegebühr sehe er ohnehin ein Gerechtigkeitsproblem gegenüber denjenigen, die in der Vergangenheit zur Ablösung verpflichtet waren.

BM Ogertschnig erklärt, eine Stellplatzablösung für Wohnungen sei rechtlich nicht vorgesehen.

Herr Brugger führt aus, für sämtliche gewerblichen Nutzungen, die nicht dem ermäßigtem Gebührensatz unterfallen, seien pro Stellplatz 7.700 € zu entrichten, so beispielsweise für Hotels, Sportstätten etc. In der Altstadt finde man Nutzungen dieser Art jedoch nur selten.

StR Späh stellt fest, dass bei bestimmten Nutzungen derzeit lediglich  $\frac{1}{4}$  der tatsächlichen Herstellungskosten eines Stellplatzes von ca. 10.000 € als Ablösegebühr verlangt wird. Dies halte er angesichts der Kommentierung bereits aus rechtlicher Sicht für bedenklich. Auch sehe er ein Gerechtigkeitsproblem, da die restlichen  $\frac{3}{4}$  der Kosten somit von der Allgemeinheit zu tragen seien. Die Vorlage habe die Grünen-Fraktion daher eher bestärkt, längerfristig wieder über eine Erhöhung der Beträge nachzudenken.

Herr Brugger betont, die Rechtmäßigkeit eines Ablösebetrags von 2.500 € habe man im Rahmen der erfolgten Absenkung überprüft. Im Vergleich zu anderen Städten liege man zwar an der untersten Grenze, allerdings zusammen mit zahlreichen weiteren Städten. Die derzeitige Höhe sei noch legitim.

StR Funk sieht als Auslöser der damaligen Senkung des Ablösebetrages für den Einzelhandel die geplante Ansiedlung des Drogeriemarktes Müller am Marktplatz. Die FDP-Fraktion habe in der Folge eine entsprechende Ermäßigung auch für Dienstleister durchgesetzt und später eine Ermäßigung auch für Gaststätten angestrebt. Hierbei habe man zumindest die Reduzierung auf 5.000 € erreicht. Für andere Nutzungen gelte jedoch nach wie vor ein Ablösebetrag in Höhe von 7.700 € pro Stellplatz an der beispielsweise eine Sportnutzung im Steigerlager scheitere.

Außerhalb der Innenstadt sei die Ablösung kein Thema, die Herstellung notwendiger Stellplätze dort in aller Regel problemlos möglich. In der Innenstadt habe ein Investor jedoch häufig einen Ablösebetrag zu entrichten und erhalte hierfür keinerlei Gegenleistung. Die FDP-Fraktion fordere deshalb bereits seit Jahren, die Möglichkeit zum Erwerb von Stellplätzen in einem naheliegenden Parkhaus für den zu entrichtenden Ablösebetrag zu schaffen. Er stellt zudem klar, dass die genannten Herstellungskosten von 10.000 € für einen ebenerdigen, offenen Stellplatz in der Innenstadt zu tief gegriffen seien. Bei Hochgaragen gebe es dagegen durchaus günstigere Lösungen als die genannten 20.000 – 40.000 €/ Stellplatz.

Auch für die Unterscheidung der Ablösegebühr nach Nutzungsarten sehe er keinen Grund. Als Steuerungsinstrument nütze diese nichts, was die Ansiedlung zahlreicher Gaststätten in unmittelbarer Nähe von hochwertigen Wohnungen beweise. Für dieses Konfliktpotenzial müssten andere Lösungen gefunden werden. Im Widerspruch zu dem höheren Ablösebetrag für Gaststätten stehe auch die Handhabung der Außenbestuhlung, für die keine Stellplätze nachzuweisen seien. Er sehe in der Ablösepraxis zudem einen unnötigen Verwaltungsaufwand, der weder Gerechtigkeit schaffe, noch zu wesentlichen Einnahmen für die Stadt führe. Als Beispiel führt er die zu zahlende Ablösegebühr bei der Nutzungsänderung einer Wohnung zur Massagepraxis an, wobei der Betrag nicht zurückgezahlt werde, wenn die Praxis nach einem halben Jahr wieder schließe. Hier fehle es an der notwendigen Flexibilität, die für eine lebendige Innenstadt unabdingbar sei. Er plädiere deshalb dafür, den Stellplatzablösebetrag generell auf Null zu setzen und eine gerichtliche Entscheidung zu erzwingen. Denn die Festsetzung sei seiner Ansicht nach rechtswidrig.

BM Ogertschnig betont, Ziel sei zwar die Erhaltung einer lebendigen Innenstadt, bei einer Absenkung der Stellplatzablösung auf Null würden jedoch die Kosten für die Bereitstellung von inner-

städtischen Stellplätzen zu 100 % auf die Kommune übertragen. Politischer Konsens sei deshalb die derzeitige Lösung gewesen, zumal die Grundstückseigner in ländlichen Bereichen zur Herstellung verpflichtet seien.

Er stellt klar, dass das Baugesuch für den Drogeriemarkt „Müller“ während der Umstellungsphase – ca. 2 Monate vor dem Beschluss zur Senkung des Ablösebetrages – eingereicht wurde und man sich aus diesem Grund auf einen Kompromissbetrag geeinigt habe, der von der Firma Müller auch entrichtet worden sei.

Herr Brugger stellt ergänzend fest, dass der Ablösebetrag erstattet werde, sofern später ein Stellplatz erworben oder hergestellt wird.

BM Ogertschnig ergänzt, Voraussetzung hierfür sei jedoch eine zumutbare Entfernung des Stellplatzes zur Nutzung.

StR Keil erklärt zu StR Funk gewandt, auch er sehe das Problem der kostengünstigen Stellplatzherstellung auf dem Land gegenüber den erheblich kostenintensiveren Varianten in der Innenstadt. Mit der Stellplatzablösung habe der Investor jedoch auch den Anspruch gegenüber der Stadt, dass Stellplätze für Ladengeschäfte und die Gastronomie in ausreichender Zahl, z. B. durch den Bau von Parkhäusern hergestellt werden. Folge man der Ansicht der FDP-Fraktion würden die Einnahmen der Stellplatzablösung und damit aus seiner Sicht auch die Verpflichtung der Stadt zur Bereitstellung von oberirdischen Stellplätzen und zum Bau von Parkhäusern entfallen.

Interessieren würde ihn die Höhe der zu zahlenden Ablösesumme.

Herr Brugger erklärt, für Gaststätten sei beispielsweise pro 9 m<sup>2</sup> Gastraum ein notwendiger Stellplatz nachzuweisen. Bei Umbauten werde dabei der fiktive Bestand der vorhergehenden Nutzung angerechnet.

StR Kolesch bedauert die heutige Grundsatzdiskussion und stellt klar, dass man auf das Urteil der Verwaltung vertraue. Mit Autoritätsglaube – wie von StR Funk angedeutet – habe dies nichts zu tun. Auch sei es die CDU-Fraktion gewesen, die die vorgenommenen Kürzungen des Stellplatzablösebetrages forciert habe. Das frühere Investitionshemmnis habe sich dadurch entschärft, was die Entwicklungen in der Innenstadt bewiesen. Er betont, dass Gewerbetreibende in der Innenstadt zur Steigerung der Kundenfrequenz gerne Stellplätze herstellen würden, was aufgrund der hohen Grundstückspreise und wegen des Platzmangels jedoch oft nicht möglich sei. Mit der Senkung des Ablösebetrags sei das Argument einer Ungerechtigkeit jedoch entfallen. Die von der Verwaltung getroffene Aussage, wonach die jetzige Gebührenhöhe als absolut unterste Grenze anzusehen ist, werde von der CDU-Fraktion akzeptiert. StR Funk weist er darauf hin, dass die Senkung des Ablösebetrags erst nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens für den Drogeriemarkt Müller beschlossen wurde.

StR Funk bemängelt die geforderte Nähe von notwendigen Stellplätzen zur Nutzungseinheit und weist nochmals darauf hin, dass den Kosten der Ablösung keine konkrete Nutzungsmöglichkeit gegenüber stehe. Städtische Aufgabe müsse es deshalb sein, Stellplätze in angemessener Entfernung zur Anmietung oder zum Kauf bereit zu stellen. Sollte dies nicht in Frage kommen, sei die Rechtsgrundlage der Stellplatzablösung in Frage zu stellen wobei Städte wie Biberach gefordert seien.

BM Ogertschnig stellt klar, dies sei nicht Aufgabe der Verwaltung sondern der Politik.



StR Zügel bittet darum, das wesentliche Ziel nicht zu vergessen – die Bereitstellung von gut erreichbaren innenstadtnahen Parkplätzen mit entsprechendem Parkleitsystem und eventueller kostenfreier Nutzung in der ersten Stunde. Sei dies gewährleistet, habe man das größte Investitionshemmnis beseitigt.

Die Stellplatzablösebeträge sieht er heute vor allem als Steuerungsinstrument.

**Damit hat der Bauausschuss Kenntnis genommen.**

#### **TOP 4 Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG); mündlicher Bericht**

Herr Brugger informiert das Gremium über das neue Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG), dessen Ziel es sei, den Treibhausgasausstoß zu verringern. Es handle sich hierbei um ein Landesgesetz, welches aufgrund der konkurrierenden Gesetzgebung in diesem Bereich nur greife, solange der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz keinen Gebrauch mache. Dies sei jedoch in naher Zukunft zumindest für Neubauten zu erwarten, die derzeitigen Regelungen hierzu in diesem Fall obsolet. Anzuwenden sei das Gesetz auf Wohngebäude, das heißt auf Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung und damit auch auf kommunale Wohngebäude sowie auf Wohn-, Alten- und Pflegeheime. Gewerbliche Gebäude seien aufgrund des unterschiedlichen Wärmebedarfs bislang nicht einbezogen. Auch gelte das Gesetz nicht für Gebäude, die im Zeitraum zwischen Oktober und April weniger als 4 Monate genutzt werden (Ferienhäuser) sowie für Wohngebäude mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup>.

Bei Neubauten bestehe künftig die Verpflichtung, 20 % des jährlichen Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken; bei Bestandsgebäuden seien es 10 %. Entsprechend der Aussage des Ministeriums werde im Jahr 2011 nochmals über eine Erhöhung dieses Anteils nachgedacht. Unter erneuerbaren Energien sei dabei Solar- sowie Geothermie, Biomasse einschließlich Biogas und Bioöl als auch Holzpellets oder Scheitholz und Wärmepumpen zu verstehen. Dem Gesetz könne durch den oben genannten Anteil an erneuerbaren Energien am jährlichen Gesamtwärmebedarf als auch durch eine ersatzweise Erfüllung – einem verstärkten Wärmeschutz – genüge getan werden.

Das Gesetz sei bei Neubauten, deren Bauantrag oder Kenntnisgabeverfahren ab dem 01. April 2008 eingereicht wird, anzuwenden. Vorher beantragte Gebäude seien als Bestandsgebäude zu werten. Bei diesen entstehe die Verpflichtung ab dem 01. Januar 2010, sobald die Heizungsanlage ausgetauscht werde. Letzteres sei beim Austausch eines Kessels oder eines zentralen Wärmeerzeugers gegeben. Nicht umfasst seien damit Etagen- sowie Nachtstromheizungen.

Erfüllt werde die Verpflichtung des EWärmeG sowohl beim Neubau als auch beim Gebäudebestand durch den Einsatz von 0,04 m<sup>2</sup> Solarkollektoren je m<sup>2</sup> Wohnfläche, bei Gebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen durch eine Wärmepumpe zur Deckung des Gesamtbedarfs oder durch den Einsatz von 20 % bzw. 10 % Biogas oder Bioöl. Dasselbe gelte für den Einsatz eines holzbeschickten Zentralofens bzw. eines Holzpelletsofens. Durch genau definierte Wärmeschutzmaßnahmen am Neu- bzw. am Altbau könne die Verpflichtung ersatzweise erfüllt werden. Im Gebäudebestand würden dabei bereits durchgeführte Maßnahmen zur Dämmung und zur Verbesserung der Energieeffizienz angerechnet. Als weitere Maßnahmen zur ersatzweisen Erfüllung kämen Heizanlagen, die in Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) betrieben werden, der Anschluss an ein Wärmenetz, welches mit KWK oder erneuerbaren Energien betrieben wird sowie die Nutzung einer Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Strom in Betracht, sofern hierdurch für eine zusätzliche solarthermische Nutzung kein Raum bleibe.

Die Nutzungspflicht und auch die ersatzweise Erfüllung entfalle bei entgegenstehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Denkmalschutzgesetz, Bebauungsplan) oder wenn die Solarthermie aus baulichen oder technischen Gründen (weniger als 60 % Sonneneinstrahlung auf dem Dach) unmöglich sei. Gleiches gelte, soweit im Gebäudebestand bereits eine Anlage zur Nutzung

von erneuerbaren Energien installiert wurde oder wenn die untere Baurechtsbehörde auf Antrag wegen unverhältnismäßigem Aufwand oder wegen unbilliger Härte von der Verpflichtung befreie. Beispiel für eine persönliche Härte könne das Grundstück einer alten Rentnerin sein, für die die Maßnahme wirtschaftlich nicht durchführbar wäre.

Die Umsetzung der Verpflichtung sei der Baurechtsbehörde vom Verpflichteten durch eine entsprechende Bestätigung nachzuweisen. Hierzu müsse sich der Verpflichtete den Umfang seiner Verpflichtung, die Geeignetheit der zur Erfüllung getroffenen Maßnahmen bzw. die ersatzweise Erfüllung durch einen Sachverständigen bestätigen lassen. Eine vorbeugende Überprüfung durch die Baurechtsbehörde sei somit nicht vorgesehen. Sachkundige Personen seien die zur Ausstellung von Energieausweisen Berechtigten, in der Regel Planverfasser und Sachverständige sowie bestimmte qualifizierte Fachhandwerker aus dem Bau-, Ausbau- oder anlagentechnischen Gewerbe. Die Sachkunde werde von der Baurechtsbehörde überprüft. Die Sachkundigen seien auch verpflichtet, die Gebäude-eigentümer und Bauherren auf die Pflichten nach dem EWärmeG hinzuweisen. Das Ministerium werde hierzu ein Merkblatt zur Weitergabe an die Gebäudeeigentümer bereitstellen.

Aufgabe der unteren Baurechtsbehörden sei es, die vorgelegten Nachweise auf Plausibilität zu prüfen und beim Neubau mit dem Bauantrag bzw. der Kenntnisausgabe, im Gebäudebestand mit den Daten zum Heizungsaustausch abzugleichen. Weitere Aufgaben seien Stichproben vor Ort, gegebenenfalls die Anordnung der Vorlage von Nachweisen, die Entscheidung über Anträge auf Härtefälle sowie die Durchführung von Bußgeldverfahren.

Auf Anfrage von StR Kolesch weist Herr Brugger darauf hin, eine Gastherme falle nicht unter das EWärmeG, da es sich hierbei nicht um eine zentrale Heizung handle. Auch beim Umstieg von einer zentralen auf eine dezentrale Heizung sei das EWärmeG nicht anzuwenden.

Er betont auf Anfrage von StR Späh, dass es lediglich um die Wärmeerzeugung durch solarthermische Anlagen und somit nicht um Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom gehe.

StR Herzhauser erkundigt sich, ob das Gesetz zwischen den verschiedenen Arten von Solarkollektoren unterscheide, was von Herrn Brugger verneint wird.

StRin Brunner fragt nach, ob bei einer vorhandenen Photovoltaikanlage, die das zusätzliche Aufbringen einer solarthermischen Anlage unmöglich mache, tatsächlich keine weitere Verpflichtung bestehe.

Dies wird von Herrn Brugger bestätigt. Er weist weiter auf den Übergang der Zuständigkeiten in den Bereichen Naturschutz, Wasserrecht, Immissionschutz und Lärmschutz durch die Verwaltungsreform, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare Wärmeengesetz hin und erklärt, die Baurechtsbehörde übernehme mehr und mehr Aufgaben des Naturschutzes.

Das Erneuerbare Wärmeengesetz sehe er dabei als ausgewogenen ersten Schritt, um erneuerbare Energien zu fördern wobei er sich sicher sei, dass weitere Schritte folgen werden. Es bleibe nun abzuwarten, ob bzw. inwieweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch mache.

StR Herzhauser weist auf die bestehenden Verbote von Holzfeuerungsanlagen in einigen Baugebieten der Stadt hin und erkundigt sich, wie dies zu den Forderungen des EWärmeG passe.

Herr Brugger erklärt, es gebe 2 städtische Satzungen dieser Art aus den neunziger Jahren. Mit den Satzungen stehe der Erfüllung des EWärmeG derzeit eine öffentlich-rechtliche Vorschrift entgegen, womit die Nutzungspflicht – auch die ersatzweise Erfüllung –entfalle. Über die Notwendigkeit einer Änderung sei nachzudenken.

BM Ogertschnig stellt ergänzend fest, dass für Holzheizungen in naher Zukunft zusätzliche Anforderungen wie der Einbau eines Rußfilters zu erwarten seien, was den Trend zur Holzheizung evtl. dämpfen werde.

StR Keil erkundigt sich, ob auch eine Fenstersanierung zu den möglichen Wärmedämmmaßnahmen zu zählen sei und fragt sich, wie die Umsetzung bei Mehrfamilienhäusern erfolgt.

Herr Brugger erklärt, auch eine Fenstersanierung rechne zu den Wärmedämmmaßnahmen. Bei Mehrfamilienhäusern gelte dasselbe wie beim Einfamilienhaus. In beiden Fällen sei der Gesamtwärmebedarf zu ermitteln.

StR Keil stellt fest, dass die Eigentümer der Grundstücke im Baugebiet „Fünf Linden“ die Forderung des EWärmeG durch die Nutzung der Fernwärme bereits erfüllen.

StR Nuding merkt an, dass im Gebäudebestand für die Umsetzung der Forderung zunächst eine Wärmebedarfsrechnung benötigt wird.

Herr Brugger bestätigt dies; Ausnahme sei jedoch der Einsatz von 0,04 m<sup>2</sup> Solarkollektoren je m<sup>2</sup> Wohnfläche. In diesem Fall werde eine Berechnung nicht notwendig.

StR Späh möchte wissen, ob sich das EWärmeG über die Altstadtsatzung hinwegsetzen könne und erkundigt sich nach der Höhe der Bußgelder sowie nach den Fristen.

Herr Brugger betont, dass es sich bei einer kommunalen Satzung wie der Altstadtsatzung um eine öffentlich-rechtliche Vorschrift handle, die selbstverständlich Bestand habe und einzuhalten sei. Das Erneuerbare Wärmegegesetz sehe Geldbußen bis zu 50.000 € bzw. 100.000 € vor, wobei man dieses Maß jedoch nicht ausschöpfen werde. Als Zeitrahmen für den Nachweis sei eine Frist von 3 Monaten ab Einbau der Heizung vorgesehen.

**Damit hat der Bauausschuss Kenntnis genommen.**

## **TOP 5.1    Verschiedenes: Beschilderung in der Jahnstraße/Bodelschwinghstraße**

StRin Buttschardt weist auf in der Jahnstraße/Bodelschwinghstraße in einem Abstand von jeweils ca. 20 m angebrachte Hinweisschilder zur zulässigen Parkzeit hin. Sie erinnert an die vor einigen Jahren durchgeführte Aktion gegen den „Schilderwald“ und erklärt, die Jahnstraße/Bodelschwinghstraße sei hierfür unrühmliches Beispiel. Sie befürchte, dass die Beschilderung mit dem Krankenhausparkplatz zusammenhängt und erkundigt sich nach den Gründen für die Anbringung.

BM Ogertschnig erklärt, er werde sich beim Ordnungsamt erkundigen.

## TOP 5.2    **Verschiedenes: Baumaßnahme B 312**

StR Keil bittet darum, dem Gremium die Planung zur B 312 vorzustellen und erkundigt sich nach der Zukunft des Projektes „Ortsumfahrung Ringschnait“.

BM Ogertschnig **sagt** dem Gremium die Vorstellung der Planung für die B 312 **zu**.

Die Ortsumfahrung Ringschnait sei in der Priorisierung nach hinten gestuft worden, womit sich für die Umsetzung ein Zeithorizont von 25 Jahren ergebe. Angedacht sei es, die Planung aus kommunalen Mitteln weiter zu betreiben und so auf eine schnellere Umsetzung hinzuwirken. Als nächste Schritte seien die Abarbeitung des Ökovermerks sowie eine Gespräch mit Herrn Staatssekretär Köberle zum weiteren Vorgehen vorgesehen.

Allerdings würden derzeit viele Gemeinden versuchen über eine entsprechende Vorfinanzierung die eigenen Maßnahmen voranzutreiben. Die Chancen für ein schnelles Voranbringen der „Ortsumfahrung Ringschnait“ stünden daher eher schlecht.

**TOP 5.3    Verschiedenes: Parkplätze auf dem Grundstück des Ringtheaters,  
Zeppelinring**

StR Keil erklärt, er hätte sich eine entsprechende Information an den Bauausschuss zur geplanten Nutzung des Areals als Parkplatz gewünscht.

#### **TOP 5.4    Verschiedenes: Buswartehäuschen an der Waldseer Straße und Saudengasse**

StR Garlin erkundigt sich nach dem Sachstand.

BM Ogertschnig erklärt für den Standort der AOK sei noch Grunderwerb zu tätigen. Die Haltestelle dort sei jedoch derzeit durch die Schüler der Dollinger-Realschule so stark frequentiert, dass ein übliches Buswartehäuschen nicht ausreiche. Man wolle deshalb die Standortentscheidung der Dollinger-Realschule abwarten, um dann eine Halle entsprechend des tatsächlichen Bedarfs planen zu können.

Hinsichtlich des Buswartehäuschens in der Saudengasse/ehemaliges Kaufhaus X würden derzeit die Planungsmöglichkeiten überprüft. Zu berücksichtigen sei hier insbesondere die durchgeführte Umgestaltung, weshalb man noch das Gespräch mit dem Planer suchen werde.

Auch für das Wartehäuschen an der Waldseer Straße fehle es derzeit am Grunderwerb – dort würden sich die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern als äußerst schwierig gestalten.



**Bauausschuss, 28.02.2008, öffentlich**

**Zur Beurkundung:**

- Vorsitzender: ..... BM Ogertschnig
- Stadträtin: ..... Buttschardt
- Stadtrat: ..... Brenner
- Schriftführerin: ..... Markieton
- Gesehen: ..... OB Fettback
- Gesehen: ..... EBM Wersch