

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
II/23

Verantwortliche/r:  
Liegenschaftsamt

Vorlagennummer:  
**23/043/2022**

## Neuausschreibung G12 im Baugebiet 412

hier: Antrag 109/2022 vom 18.05.2022 von Grüne Liste-Fraktion, ÖDP-Fraktion und Klimaliste

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	26.07.2022	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	26.07.2022	Ö	Gutachten	
Stadtrat	28.07.2022	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

Ref. VI, Ref. VII, Amt 31, Amt 61, ESTW

## I. Antrag

Bei der Neuausschreibung des Grundstückes G12 (Fl.Nr. 675/52, Gemarkung Büchenbach) können Bewerber zwischen folgenden Alternativen wählen:

- **Variante 1:**  
Effizienzhaus 40-Standard mit Anbindung an die zentrale Nahwärmeversorgung unter Ausschluss alternativer Wärmesysteme (Anschluss- und Benutzungszwang).
- **Variante 2:**  
Effizienzhaus 40-PLUS-Standard mit Bezug von lediglich 45 % Wärme über das Nahwärmenetz der Erlanger Stadtwerke AG (Anschluss- und Benutzungszwang) und Gewinnung der für diesen Effizienzstandard erforderlichen 55 % regenerativer Energie über eine von den ESTW im Gebäude des Kunden zu errichtenden Wärmepumpe. Hierfür ist ein Technikraum im Gebäude zur Verfügung zu stellen. Übergabestation sowie Speicheranlage und Wärmeverteilung bleiben Eigentum des Kunden. Den ESTW wird darüber hinaus vom Kunden die Nutzung der gesamten Dachfläche zur Installation einer PV-Anlage und ggf. ergänzend einer Solarthermieanlage zugestanden.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Über die Art der Wärmeversorgung und die Konditionen für den Grundstücksverkauf beschließt der Stadtrat für jedes städtische Baugebiet gesondert. Planungen zur Wärmeversorgung künftiger Baugebiete gehören nicht zum Zuständigkeitsbereich des Liegenschaftsamtes; Vorschläge werden zu gegebener Zeit von den entsprechenden Fachämtern in die Gremien eingebracht.

Stadteigene Bauplätze stehen aktuell nur im Baugebiet 412 zum Verkauf. Für dieses Baugebiet sieht das städtebauliche Konzept eine zentrale Wärmeversorgung vor. Der Bebauungsplan ist seit September 2016 rechtsverbindlich. Bereits 2015 hatten die Stadtwerke im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ihre Bereitschaft zur Realisierung eines erdgasbasierten

Nahwärmenetzes erklärt, unter der Voraussetzung, dass in die Kaufverträge ein Anschluss- und Benutzungszwang aufgenommen wird und konkurrierende Wärmesysteme ausgeschlossen werden, um die Wirtschaftlichkeit der Wärmeversorgung sicherzustellen. Die Stadtverwaltung sagte dies zu für den Fall, dass der Stadtrat eine solche Wärmeversorgung beschließt. Demgemäß sieht der Vermarktungsbeschluss (231/053/2018 vom 26.07.2018) einen vertraglichen Anschluss- und Benutzungszwang und den Ausschluss konkurrierender Wärmesysteme vor. In die Kaufverträge im Baugebiet 412 wurden entsprechende Regelungen aufgenommen.

Auf einen formellen Durchführungsvertrag wurde für die Realisierung der Wärmeversorgung im gegenseitigen Einvernehmen verzichtet und das Nahwärmenetz im Vertrauen auf die städtischen Zusagen von den ESTW verlegt. Verlässlichkeit und Glaubwürdigkeit sind für die Stadt Erlangen unverzichtbare Handlungsgrundsätze. Von den getroffenen Vereinbarungen kann deshalb auch ohne bindenden Vertrag nicht abgewichen werden. Die gemeinsam von Klimaliste, Grüner Liste und ÖDP für die Neuausschreibung von G12 beantragte Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang (Antrag 109/2022) könnte deshalb nur im Einvernehmen mit den Stadtwerken erfolgen.

Aufgrund der Auswirkungen des Ukraine-Krieges und der damit verbundenen (massiven) Probleme mit der Erdgasversorgung, hat sich die Verwaltung mit den ESTW zum Thema „Anschluss- und Benutzungszwang“ intensiv ausgetauscht, wobei insbesondere die Gefährdung der Wirtschaftlichkeit der Wärmeversorgung im Kontext mit einem möglichen Ausstieg aus dem Anschluss- und Benutzungszwang als Problem gesehen wird:

- Neben einem von der Gebäudegröße abhängigen Baukostenzuschuss für Leitungsnetz und Heizzentrale ist auch die Abnahmemenge für die Wirtschaftlichkeit wesentlich.
- Bereits ohne Ausnahme wird die Wärmeabnahme geringer sein als kalkuliert, da der Wärmebedarf entsprechend den Mindestvorgaben der Ausschreibung abgedeckt werden musste, die meisten Gebäude nun aber diese Mindestvorgaben übertreffen.
- Bei der Realisierung des Wärmenetzes gab es nennenswerte Kostensteigerungen, die nicht umgelegt werden können, da der von den Käufern zu tragende Baukostenzuschuss vorab berechnet werden musste.

Um dennoch auf die aktuelle Situation reagieren zu können, hat man sich in den Gesprächen mit den ESTW auf folgenden Kompromissvorschlag verständigt:

Bei der Neuausschreibung des Grundstückes G12 (Fl.Nr. 675/52, Gemarkung Büchenbach) können Bewerber zwischen folgenden Alternativen wählen:

- **Variante 1:**  
Effizienzhaus 40-Standard mit Anbindung an die zentrale Nahwärmeversorgung unter Ausschluss alternativer Wärmesysteme (Anschluss- und Benutzungszwang). Diese Variante entspricht dem Status quo, der bereits für die bisherigen Verkäufe im Baugebiet 412 galt.
- **Variante 2:**  
Effizienzhaus 40-PLUS-Standard mit Bezug von lediglich 45 % Wärme über das Nahwärmenetz der Erlanger Stadtwerke AG (Anschluss- und Benutzungszwang) und Gewinnung der für diesen Effizienzstandard erforderlichen 55 % regenerativer Energie über eine von den ESTW im Gebäude des Kunden zu errichtenden Wärmepumpe. Hierfür ist ein Technikraum im Gebäude zur Verfügung zu stellen. Übergabestation sowie Speicheranlage und Wärmeverteilung bleiben Eigentum des Kunden. Den ESTW wird darüber hinaus vom Kunden die Nutzung der gesamten Dachfläche zur Installation einer PV-Anlage und ggf. ergänzend einer Solarthermieanlage zugestanden. Die Wärmeversorgung erfolgt somit auch bei Variante 2 zu 100 % durch die Stadtwerke.

Die ESTW prüfen derzeit verschiedene Möglichkeiten, die Nahwärmeversorgung in der bestehenden Heizzentrale CO<sub>2</sub>-frei zu machen. Hier werden neben technischen Möglichkeiten (z.B. Einsatz einer Wärmepumpe als Ersatz für erdgasbetriebene Erzeugungsanlagen) auch der

übergangsweise Einsatz von grünem Gas geprüft.

Ziel ist es, die gesamte Anlage, wie im Übrigen alle Nah- und Fernwärmeerzeugungseinheiten in Erlangen, im Rahmen des technisch und wirtschaftlich Machbaren auf 100% regenerativ umzustellen.

## 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Für die Neuausschreibung des Grundstücks G12 soll der gefundene Kompromiss zum Tragen kommen. Neben einem positiven Effekt für den Klimaschutz bei Wahl der Variante 2 durch Bewerber können gleichzeitig Nachteile für die Stadtwerke beim Wärmeabsatz minimiert werden. Bei Wahl von Variante 1 ergeben sich gegenüber der bisherigen Beschlusslage keine Änderungen.

## 3. Klimaschutz:

*Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

- ja, positiv\*  
 ja, negativ\*  
 nein

*Wenn ja, negativ:*

*Bestehen alternative Handlungsoptionen?*

- ja\*  
 nein\*

*\*Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

## 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt  
 sind vorhanden auf IvP-Nr.  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk  
 sind nicht vorhanden

**Anlagen:** Antrag 109/2022 (Gemeinschaftsantrag Klimaliste, Grüne Liste und ÖDP)

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang