

BESCHLUSSVORLAGE V0549/22 öffentlich	Referat	Referat VIII
	Amt	Referat für Wirtschaft
	Kostenstelle (UA)	7901
	Amtsleiter/in	Rosenfeld, Georg, Prof. Dr.
	Telefon	3 05-32 00
	Telefax	3 05-30 19
E-Mail	wirtschaftsreferat@ingolstadt.de	
Datum	14.06.2022	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	12.07.2022	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	13.07.2022	Vorberatung	
Stadtrat	26.07.2022	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Nachhaltige und sichere Infrastruktur für Gewerbegebiete
- Antrag (V0293/22) der Ausschussgemeinschaft FDP/JU vom 29.03.2022 -
(Referent: Prof. Dr. Georg Rosenfeld)

Antrag:

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der Verwaltung, der SWI und der IFG zur Kenntnis.

1. Die Stadtwerke treiben den Ausbau der Fernwärme weiter voran. Der Bedarf eines kalten Nahwärmenetzes wird angesichts der gestiegenen Energiepreise erneut durch die Stadtwerke Ingolstadt geprüft. Auch die bisher für Ingolstadt als ineffizient und unwirtschaftlich bewertete Geothermie soll mit Blick auf das stark gestiegene Preisniveau neu evaluiert werden.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund Ressourcenmangels (Kapazitäten der SWI, Handwerkerangel, Lieferengpässe bei den Komponenten) die SWI SmartSolar Anlagen nicht proaktiv für Gewerbeimmobilien angeboten werden können. Ein grundsätzlicher Ausbau des Geschäftsfeldes wird als sinnvoll erachtet und fortlaufend geprüft.

3. Die Stadtplanung wird beauftragt, im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanverfahren bei neuen Gewerbegebieten auf Nachhaltigkeitsaspekte, wie z.B. die Gewährung möglichst großzügiger Bebauungshöhen zugunsten begrünter Freibereiche und dem Erhalt bestehender Grünstrukturen, zu achten. Die Vergabe von Gewerbegrundstücken erfolgt weiterhin im Konzeptverfahren unter Anwendung von Nachhaltigkeitskriterien (vgl. Stadtratsbeschluss Nr. V604/20 vom 27.10.2020).
4. Das grundsätzliche Einplanen von öffentlichen LKW-Stell- und Halteplätzen mit Sanitäreinrichtungen und Abfallentsorgungsstationen wird aufgrund des damit verbundenen Verlustes wertvoller Gewerbeflächen bei gleichzeitig hohen Herstellungskosten abgelehnt. Die Prüfung von LKW-Stell- und Halteplätzen ist Teil der individuellen Bauleitverfahren zukünftiger Gewerbegebiete.

gez.

gez.

Prof. Dr. Georg Rosenfeld
Wirtschaftsreferent

Ulrike Wittmann-Brand
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

Punkt 1: Die Stadtwerke Ingolstadt prüfen den Aufbau eines ökologisch wertvollen Kalten Nahwärmenetzes und die Entwicklung von Geothermie unter Nutzung der Bundesförderung für effiziente Wärmenetzsysteme (Wärmenetzsysteme 4.0).

- *Stellungnahme der Stadtwerke Ingolstadt, Hr. Bolle v. 25.05.2022:*

Im Vordergrund der Strategie der Stadtwerke steht die umweltfreundliche Fernwärme, die als 85 bis 120° C heißes Wasser zu den Kunden gelangt. Diese besteht aus industrieller Abwärme der Müllverwertungsanlage und der Gunvor Raffinerie. Die SWI verdichten stetig ihr Netzgebiet und treiben dadurch den Ausbau der Fernwärme voran. Der Aufbau eines kalten Nahwärmenetzes sollte daher in jenen Bereichen anvisiert werden, in welchen der Ausbau der Fernwärme nicht vorgesehen ist, da die Parallelverlegung von zwei Wärmenetzen nicht sinnvoll ist. Bisherige Überlegungen sind jeweils daran gescheitert, dass für den Aufbau eines solchen Netzes eine Mindestanschlussquote erforderlich ist, um die Kosten zu decken. Diese Quoten waren bisher als nicht erreichbar eingeschätzt worden. Auf Grund der stark ansteigenden Preise für Strom, Gas und Heizöl könnten die Überlegungen wieder aufgenommen werden. Die bisherigen Überlegungen werden aktuell überarbeitet.

Das Fernwärme-Versorgungsgebiet der Stadtwerke Ingolstadt



■ FW-Versorgungsgebiet
 — FW-Leitungen
 ■ Heizwerke

Eine weitere Technologie für klimaneutrale Wärme ist die Geothermie. Geothermische Energie wird auch als Erdwärme bezeichnet, welche zur Energiegewinnung genutzt werden kann. Auf dem Ingolstädter Stadtgebiet ist Geothermie bisher jedoch nicht darstellbar, da die benötigten Temperaturen nicht erreicht werden können, was folgende Grafiken darstellen. Gem. dem Energieatlas Bayern zeigt diese Abbildung die Gebiete mit den günstigen und weniger günstigen geologischen Verhältnissen.



Auf dem Ingolstädter Stadtgebiet beträgt die Temperatur bei einer Tiefenbohrung von 750 m gem. dem Energieatlas Bayern ca. zwischen 30 – 35° C. Würde eine Tiefenbohrung von 1500 m vorgenommen werden, erhöht sich die Temperatur auf ca. 75 – 80° C. Diese Temperaturen reichen jedoch für eine effiziente Fernwärmeversorgung nicht aus. Noch tiefere Bohrungen wurden in der Vergangenheit auf Grund hoher Kosten und der damit einhergehenden mangelnden Marktfähigkeit der Wärmegestehungskosten nicht weiter betrachtet. Auf Grund der bereits erwähnten stark angestiegenen Preisniveaus an den Energiemärkten werden die Stadtwerke weitere Untersuchungen/Analysen in Auftrag geben.

Punkt 2: Die Stadtwerke Ingolstadt entwickeln ihr Programm SWI SmartSolar weiter und bieten proaktiv den Aufbau und Betrieb der künftig für Gewerbeimmobilien verpflichtenden PV-Anlagen an. Das Angebot soll auch für Bestandsbauten verfügbar gemacht werden und auch die optionale Fassadeninstallation umfassen.

- *Stellungnahme der Stadtwerke Ingolstadt, Hr. Bolle v. 25.05.2022:*

SWI SmartSolar ist eine intelligente Kombination aus PV-Anlage, Stromspeicher und Energiemanager. Hier erzeugt die PV-Anlage auf dem Dach CO₂-neutralen Strom, der nicht unbedingt selbst verbraucht oder ins Netz eingespeist werden muss, sondern für Zeiten höheren Verbrauchs im Stromspeicher gespeichert werden kann. Der Energiemanager übernimmt die Steuerung der Komponenten und optimiert die Energieflüsse. Aus Kapazitätsgründen ist es den SWI derzeit nicht möglich, dieses Produkt auch für Gewerbeimmobilien anzubieten.

PV-Fassaden werden entweder in die Fassade integriert oder mithilfe eines Montagesystems vor der Hauswand montiert. Der Ertrag von Fassaden-PV-Anlagen ist insgesamt geringer als der von Dachanlagen, aufgrund der senkrechten Montage. Hinzu kommt, dass bei einer Fassadenintegration nur zusammen mit einem Architekten möglich ist, was kostenseitig am geringsten ausfällt, wenn diese bereits bei der Planung eines Neubaus mitbedacht wird. Es ist jedoch auch möglich, PV-Module an der Fassade bereits errichteter Gebäude nachzurüsten, jedoch sind hier die Kosten höher. Zusätzlich zu den SWI-internen Kapazitätsproblemen ist hierbei auch zu beachten, dass es nicht viele lokale Handwerksbetriebe gibt, die solche Anlagen überhaupt errichten können oder möchten.

Insgesamt steht einer Weiterentwicklung dieses Geschäftsfelds momentan auch die aktuelle Marktentwicklung entgegen. Viele Großhändler sind zeitweise gar nicht lieferfähig, und wenn, dann mit sehr langen Fristen ohne Preisgarantien. Dies betrifft alle Komponenten. Dazu kommt die sich mit dem Anstieg der Nachfrage weiter verschärfende Handwerkerknappheit.

Die SWI können zwar Kooperationsverträge mit Handwerksbetrieben schließen, aber danach kommt es in den wenigstens Fällen zu einem tatsächlichen Projekt, weil diese auch ohne die Kunden der SWI mehr als ausgelastet sind. Ein Kooperationsvertrag mit verpflichtenden Quoten wird aktuell vom Handwerk nicht akzeptiert und wenn, dann zu prohibitiven Konditionen.

Dennoch sind die Weiterentwicklung und ein potenzieller Ausbau dieses Geschäftsfelds durchaus eine Option, wenn die entsprechenden Ressourcen bereitgestellt werden können

Punkt 3: Es wird ein Nachhaltigkeitskonzept zum Bau neuer Gewerbegebiete mit einheitlichen und transparenten Regelungen erstellt.

Die Verwaltung und die IFG können grundsätzlich auf drei Ebenen Einfluss auf die Nachhaltigkeit von Gewerbegebieten nehmen: Durch die Festsetzung von verpflichtenden Vorgaben im Bauleitplanverfahren, ggf. in Verbindung mit Vorgaben aus einschlägigen Satzungen der Stadt Ingolstadt, durch den Verkauf entwickelter Grundstücksflächen über Konzeptvergaben an Käufer mit nachhaltigen Nutzungskonzepten und durch den nachhaltigen Betrieb eigener Gewerbeimmobilien.

Demzufolge schlägt die Verwaltung vor, zukünftig im Bebauungsplanverfahren jedes neuen Gewerbegebiets individuelle und dem Standort angepasste Nachhaltigkeitsaspekte zu prüfen und – soweit rechtlich zulässig – festzusetzen. Dazu können z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, bepflanzte Freibereiche, Verringerung von versiegelten Flächen, Nutzung von solarer Energie oder auch eine großzügige und mehrgeschossige Bebauungshöhe zählen.

Für die Vergabe neu entwickelter Gewerbegrundstücke sieht der Stadtratsbeschluss vom 27.10.2020 (V604/20) vorrangig das Konzeptverfahren vor. Hier fußt die Vergabeentscheidung zu 30% auf den gebotenen Kaufpreis und zu 70% auf die Konzeptqualität, die nach veröffentlichten Nachhaltigkeitskriterien bewertet wird. Schuldrechtliche Verpflichtungen im Kaufvertrag sichern die Umsetzung des den Zuschlag erhaltenden Konzepts ab.

Es gehört derzeit nicht zum Geschäftsmodell der IFG, eigene Gewerbegebiete zu betreiben, so dass die dritte Eingriffsmöglichkeit derzeit nicht zum Tragen kommt. Es ist allerdings vorgesehen, für den geplanten Handwerker- und Gewerbehof, den man als eine in die Höhe gestapelte Gewerbeansiedlung betrachten könnte, ein beispielgebendes Nachhaltigkeitskonzept für Bau und Betrieb zu entwickeln.

Punkt 4: Für LKW- Fahrerinnen und Fahrer werden feste Stell- und Halteplätze mit Sanitäreinrichtungen und Abfallentsorgungsstationen eingeplant.

Die Bereitstellung von LKW-Stellplätzen ist in einem Güterverkehrszentrum mit Logistikschwerpunkt durchaus von großer Bedeutung. Ein pauschales Einplanen von öffentlichen LKW-Stell- und Halteplätzen bei Gewerbegebieten mit einem breiten Nutzungsmix sieht die Verwaltung jedoch kritisch. Für die 43 LKW Stellplätze im GVZ II z.B. war eine Investition von 1,7 Mio. Euro notwendig. Dieser Betrag entspricht reinen Herstellungskosten von rund 40.000 EUR netto pro Stellplatz ohne Kosten für Grund und Boden (B-Plan 114 O, „LKW-Stellplätze“ mit 6.356 m²; Zufahrt direkt von der „Rasmussenstraße“). Die laufenden Kosten für Energie, Reinigung und Wartung sind gesondert zu tragen.

Die Verwaltung nimmt die Anregung auf, die Frage nach mehr Stell- und Halteflächen für LKW im Bauleitplanverfahren zukünftiger Gewerbegebiete individuell und standortbezogen zu prüfen und das Ergebnis in die weitere Entwicklung der Gewerbegebiete einfließen zu lassen.