

V0506/23

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 115 F „INquartier“**  
**- Erschließungsvertrag -**  
**(Referentin: Frau Wittmann-Brand)**

**Antrag:**

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Zeitraum Juli/August 2023 ein weiteres Beteiligungsverfahren gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB für die unter I. im Kurzvortrag aufgeführten Änderungen des Bebauungsplans Nr. 115 F „INquartier“ durchgeführt wird.
2. Der angefügte Erschließungsvertrag zum Bauleitplanverfahren zwischen der Stadt Ingolstadt, den Ingolstädter Kommunalbetrieben und der „GERCH Einkaufs-GbR Ingolstadt INquartier“ wird genehmigt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, einzelne Formulierungen und Regelungen des Vertragswerks anzupassen, insbesondere sofern grundbuchrechtliche/notarielle oder steuerrechtliche Vorgaben dies erforderlich machen, sofern der Regelungsinhalt nur unwesentlich angepasst wird. Wesentliche Änderungen sind dem Stadtrat und Verwaltungsrat zur Genehmigung vorzulegen.

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	05.07.2023	Vorberatung
Verwaltungsrat der Ingolstädter Kommunalbetriebe	18.07.2023	Entscheidung
Stadtrat	25.07.2023	Entscheidung

**Stadtrat vom 25.07.2023**

Die vorhergehende Diskussion zu den Themen Fernwärmekonzept und vor allem auch das Klimaschutzkonzept von Bürgermeisterin Kleine veranlasst Stadtrat Achhammer dazu, den Punkt Fernwärme noch einmal anzusprechen. Im Erschließungsvertrag soll festgelegt werden, dass seitens der Stadtwerke die Fernwärmeleitungen in dieses Gebiet mit eingezogen werden. Das bedeute, dass die Gerchgroup AG auch zugesagt habe und eine eigene Energieanlage dort gebaut werden soll, um auf Fernwärme zu setzen. Dies sei in zweierlei Hinsicht gut nachvollziehbar. Trotzdem betont Stadtrat Achhammer, dass die Fernwärme nicht unendlich zur Verfügung stehe. Es sei leichter in Neubauten zu investieren bzw. Energie zu sparen als bei Sanierungen. Daher sei es in diesem Gebiet, wo vollkommen neu gebaut werde sinnvoller, auf energieschonende Bauweise zu setzen und Energie selbst zu erzeugen. Stadtrat Achhammer bittet darum, sich dieses Thema noch einmal durch den Kopf gehen zu lassen, ob man nicht doch umschwenken möchte. Bis zum Satzungsbeschluss würde er gerne das Thema noch einmal von der anderen Sichtweise betrachtet haben wollen. Stadtrat Achhammer glaubt, dass sein Vorschlag für die Ziele der Stadt Ingolstadt wesentlich vorteilhafter wäre. Weiter geht er auf die Erschließung des Baugebietes Südwest ein. Hier müsse man sich den Weg vom Südwesten Richtung

Römerstraße unbedingt offen halten. Dies sei auch im Bezirksausschuss wiederholt angesprochen worden. Im Zuge der Bebauung könne man seines Erachtens beobachten, wie sich der Verkehr entwickle. Es wäre schön, wenn das so funktionieren würde, wie es im Bebauungsplan und in dem Gutachten stehe, sodass das Grünzeug nicht durchgeschnitten werden müsse, pflichtet Stadtrat Achhammer bei. Insgesamt sollte man sich jedoch die Optionen offen halten, damit der Zugang aus dem Südwesten auf die Römerstraße erhalten bleibe. Insofern würde die CSU-Stadtratsfraktion dem Satzungsbeschluss nur zustimmen, wenn diese Zusage schriftlich niedergelegt sei.

Anhand eines Plans, das dem Protokoll als Anlage beigefügt ist, stellt Frau Wittmann-Brand die jetzige Erschließung (blau dargestellt) vor. Der Süden sei zweimal über die Friedrich-Ebert-Straße angeschlossen und die nördliche Bebauung über die Römerstraße. Die in rot dargestellten Teilbereiche sollen die sogenannten Notfallventile darstellen, aus denen man auf die Geibelstraße fahren kann. Die roten Punkte stellen eine Möglichkeit für den ÖPNV, den Bus dar, durch das Quartier durchzufahren. Diese seien selbstverständlich im Notfall auch für die Feuerwehr, Ver- und Entsorgung offen. Diese Stelle für den MIV aufzumachen würde sie allerdings nicht empfehlen. Mit der Gerchgroup AG habe man sich im Erschließungsvertrag Dienstbarkeiten gesichert. Die gelbe Darstellung zeige, dass hier ein Fahrtrecht auf privaten Grundstücken bestehe. Dieses Geh- und Fahrtrecht sei dann auch grundbuchlich gesichert, sodass man diesen grünen Raum z.B. mit einer Anliegerstraße durchqueren könnte, erklärt Frau Wittmann-Brand. Davon würde man vorerst jedoch absehen und auch das Gutachten sei so ausgelegt, dass ein Durchqueren des grünen Raums nicht vorgesehen sei. Man würde es aber ermöglichen können. Diese Thematik und auch das Thema Fernwärme habe man im Bezirksausschuss kommuniziert. Die Gerchgroup AG plane eine Energiezentrale im Nordwesten des Grundstücks. Auch seitens des Bebauungsplans sei dies vorgesehen. Was im Erschließungsvertrag geregelt werden soll sei, dass die Gerchgroup AG ein Leitungsnetz erstelle, das dann an die Stadtwerke übergeben werden könne. Die Gerchgroup plane für das Quartier einen DGNB Standard Platin. Insofern sei untersucht worden, ob dies mit Fernwärme funktionieren würde. Hierbei sei man in enger Abstimmung mit den Stadtwerken gewesen. Frau Wittmann-Brand hebt hervor, dass kein Anschlusszwang an die Fernwärme für einzelne Gebäude bestehe. Falls jemand eine eigene Wärmezeugung machen möchte, könne er das tun. Fraglich sei allerdings, wenn die einzelnen Baufelder im Leitungsnetz erschlossen sind, ob das letztendlich Sinn mache. Eine Überlegung wäre, was die Wärmezeugung betreffe, den Paragraph 3 zu verändern. Hier habe man Entwickler dazu verpflichtet, sich alle Baufelder, nicht zwingend die Gebäude, sondern eben die Baufelder mit einem Fernwärmenetz unter Ausschluss eines Nahwärmenetzes zu erschließen, sodass alle Gebäude angeschlossen werden können. Dies sei ebenfalls kein „Muss“, sondern „Können“ im Vertrag. Einzelheiten sollen in einem gesonderten Erschließungsvertrag mit den Stadtwerken erfolgen. Frau Wittmann-Brand könnte sich vorstellen den Satz „und unter Ausschluss eines Nahwärmenetzes“ zu streichen. Damit wäre man offener. Weiter informiert sie über den Notartermin am 31. August 2023 mit der Gerchgroup. Das Thema Satzungsbeschluss soll erst nach der Sommerpause kommen.

Herr Bolle sagt, er sei etwas überrascht über die Diskussion im Planungsausschuss vergangene Woche und der Reaktion, dass man überlegt, jetzt doch keine Fernwärme zu nehmen. Der Hintergrund sei, dass es zwei Jahre gebraucht habe, die Firma Gerchgroup AG davon zu überzeugen, von der Wärmepumpe weg und in Richtung Fernwärme zu gehen. Herr Bolle pflichtet bei, dass die Fernwärme nicht das alleinige Lösungsmittel sei, um eine CO<sub>2</sub> neutrale Wärmeversorgung in Ingolstadt herzustellen. Der entscheidende Punkt dabei sei, dass die Fernwärme eine zweite Eigenschaft besitze, nämlich dass sie sehr teuer in der

Infrastruktur sei. Das bedeute, das teuerste, was man tun könne sei, bestehende Straßen aufzureißen, Fernwärme reinzulegen, Anschlüsse herzustellen und wieder zuzumachen. Pro Meter würde dies inzwischen beinahe 5.000 Euro kosten. Eine Transportleitung in Richtung Bahnhof entlang der Münchener Straße bis hin zur Zielebene würde 10 Mio. Euro kosten, veranschaulicht Herr Bolle. Anders als bei einem bereits bestehenden Quartier, würde sich eine Fernwärmeleitung im INquartier im Rahmen der Erschließung direkt vor der Türe anbieten, da die Entstehungskosten für die Fernwärme an der Stelle extrem gering ausfallen würden. Hinzu komme, dass man dort über eine sehr hohe Anschlussdichte mit einem verdichteten Wohnungsbau verfüge. Seines Erachtens nach sei das INquartier von der klassischen Anwendung her gerade zu prädestiniert für eine Fernwärme. Selbstverständlich könne es passieren, dass man in der Zukunft keine Fernwärme mehr braucht und man Gebäude hat, die aufwendiger saniert werden müssen. Trotzdem plädiere man beim INquartier aufgrund der vorliegenden Kriterien aus Sicht der Stadtwerke für die Fernwärme. Bis Ende des Jahres und im ersten Quartal nächsten Jahres wolle man einen Plan vorlegen, wie man Ingolstadt mit CO2 neutraler Wärme versorgen möchte. Die Fernwärme werde hier eine entscheidende Rolle spielen, aber natürlich nicht alleine, führt Herr Bolle aus.

Aufgrund der nochmal hervorgebrachten Kritik aus dem Planungsausschuss und des negativ dargestellten Berichtes im Donaukurier, weist Stadtrat Dr. Schuhmann auf die vorhandenen positiven Dinge im Erschließungsvertrag hin. Es soll ein Wohngebiet nach den modernsten und neuesten Erkenntnissen im Hinblick auf Architektur, Klimaschutz, Artenschutz und auf soziale Möglichkeiten des gemeinsamen Wohnens erschlossen werden, welches das Element Wasser, den Nordpark, drei Grünflächen, einen Waldspielplatz, Bäume, ein „Gardening“ sowie eine Joggingstrecke beinhalten soll. Es entstehe ein Wohngebiet, auf das man sich auch freuen könne. Weiter schließt sich Stadtrat Dr. Schuhmann der Meinung von Herrn Bolle an, was die Verhandlungen mit dem Investor der Gerichgroup AG betreffe. Schon bei der Auslobung sei festgelegt worden, wie sich die Stadt Ingolstadt das Wohngebiet vorstelle und auf dieser Basis habe man mit der Gruppe Verhandlungen geführt. Was die bezahlbaren Wohnungen anbelange, möchte er daran erinnern, dass die Gerchgroup AG ursprünglich nur mit 20 Prozent sozial geförderten Wohnungen einverstanden gewesen sei und man durch die Verhandlungen doch noch 30 Prozent erreicht habe. Demnach sei das INquartier ein Wohngebiet, an dem nicht nur Kritik zu äußern sei, sondern man auch mal feststellen dürfe, dass die Stadt Ingolstadt gemeinsam mit der Investorengruppe etwas zukunftsweisendes plane, was im besten Sinne dessen sei, was die Stadt Ingolstadt als moderne Großstadt sich leisten könne.

Stadträtin Klein stellt klar, dass die Diskussion und die Bedenken im Planungsausschuss im Hinblick auf die kommunale Wärmeplanung im Zusammenhang mit dichter besiedelten Gebieten und alten Gebäuden, entstanden sei. Aus Sicht der Stadtwerke sei es klar, dass es eine günstige und wirtschaftliche sehr lohnenswerte und vielleicht auch technisch sich anbietende Möglichkeit wäre, beim INquartier Fernwärme zu verlegen. Die CSU-Stadtratsfraktion stelle sich jedoch die Frage, ob man anderen Orts besser beraten wäre, wenn man sich in einem 60er Jahre Wohnblock eine Wärmepumpe einbauen lassen würde oder man später zu dem Ergebnis komme, dass die Fernwärme tatsächlich eine wirtschaftlichere Lösung sei. Stadträtin Klein glaubt, dass sich diese Frage zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilen lässt, sondern die kommunale Wärmeplanung zeigen wird, wo welche Potenziale bestehen, was sinnvoll und heruntergebrochen bis auf den letzten Mieter leistbar ist. Aus diesen genannten Gründe wäre ihr wohler, wenn die heutige Abstimmung eine Art Öffnungsklausel beinhalte, sodass nach Abschluss der kommunalen Wärmeplanung der große Platzhalter INquartier nicht zwingend erhalten werden müsse, sondern bisschen ein Spielraum für andere Projekte übrig bleibe. An Herrn

Bolle gewandt möchte Stadträtin Klein in Erfahrung bringen, wie sich eine Fernwärme in Gebieten wie z.B. dem alten Siedlungsgebiet im Nordosten oder im Nordosten im Vergleich zu einem Neubau einer Wärme- oder Luftpumpe in einem 60er Jahre Wohnblock darstellen lasse.

Herr Bolle antwortet, dass es auch ihm lieber wäre, wenn er diese Wärmeplanung schon hätte. Nach seinen Worten hängen an dem Wärmeplan Themen wie Bedarf, Netz und Erzeugung dran. Bei der Erzeugung sei man noch nicht am Ende, informiert er. Deshalb könne er heute noch nicht sagen, wie viel Fernwärme man im Jahr 2030 CO2 neutral produzieren könne. Das liege zum einen an der Technologie, die noch in der Entwicklung sei und zum anderen an älteren Gebäuden und deren Sanierungen. Egal ob CO2 neutral oder nicht – es gehe darum, die Energie möglichst effizient einzusetzen, unterstreicht Herr Bolle. Das bedeute, dass die Sanierungspflicht bei älteren Gebäuden so oder so entstehen würde. Sicher werde man bei älteren Gebäuden nicht auf den Stand kommen, wie es die Gerchgroup beim INquartier plane, da dies ein sehr hochwertiger Standard sei. Anspruch der Stadtwerke Ingolstadt sei, den Nordosten möglichst weitgehend mit Fernwärme zu versorgen. Es wird aber auch andere Gebiete wie z.B. den Südwesten geben, bei dem die Fernwärme tendenziell eher unwahrscheinlich ist. Die Herausforderung bei der gesamten Planung sei, dass den Stadtwerken durch das neue Gebäudeenergiegesetz das Gas als Brücke weggenommen wurde. Das wiederum bedeute, dass jeder, der spätestens ab 2026/27 eine neue Heizung einbaut, sich mit der Frage beschäftigen muss. Aktuell gebe es hierfür nur zwei Lösungen. Das eine sei die Fernwärme und das andere die Wärmepumpe. Beim INquartier habe man bereits eine elektrische Anschlussleitung von vier bis fünf und eine Heizleistung von fünf bis sieben erarbeitet. Wenn man diese auch noch über Strom abbilden muss, müsse man auf der elektrischen Seite auch noch was tun. 5 MW über Wärmepumpen zu machen sei nicht gerade ein einfaches Thema. Nicht umsonst habe die Firma Gerchgroup AG von Tiefengeothermie-Wärmepumpen auf Fernwärme umgeschwenkt. Man werde viele Unsicherheiten haben, referiert Herr Bolle. Trotzdem sei er davon überzeugt, dass man mit den Mengen, die man zur Verfügung hat, zumindest die älteren größeren Gebäude, damit versorgen könne. Diesbezüglich sei man auch schon mit der GWG in Kontakt gewesen. Dort, wo größere Sanierungen stattfinden, auch im Nordwesten, werde man jedes Gebäude auf Fernwärme umhängen. Es werde aber auch Bereiche wie das Prinzenviertel am Hauptbahnhof geben, wo man eine andere Lösung braucht. Daran müsse man arbeiten.

Stadtrat Mißbeck schließt sich der Meinung von Stadtrat Dr. Schuhmann an. Auch er sehe im INquartier die Entstehung eines Stadtviertels, das völlig positive und neue Aspekte im Bereich Umwelt und soziales Wohnen aufgreife. Diese neuen Aspekte sollte man der Bevölkerung noch deutlicher näher bringen, damit sich der Nordost-Bereich auch über die neue Lebensqualität freuen kann. Stadtrat Mißbeck schlägt vor, dies über Medien, den Bezirksausschüssen und Bürgerversammlungen kundzutun. Nur so könne sich die Ingolstädter Bürgerinnen und Bürger darüber bewusst werden, was dort Großartiges entstehe.

Dem INquartier sei überhaupt nichts Schlechtes nachzureden, betont Stadtrat Achhammer an Stadtrat Dr. Schuhmann gerichtet. Im Gegenteil, auch er sehe es als enorme Chance bei einem vollkommen neuen Baugebiet wirklich einen Fortschritt, insbesondere auch in Sachen Klimaneutralität erzielen zu können. Aus diesem Grund habe schon damals Altoberbürgermeister Dr. Lösel das Thema initiiert. Den Vorschlag von Frau Wittmann-Brand würde Stadtrat Achhammer so annehmen. Für ihm sei wichtig, sich bis zum Satzungsbeschluss auch noch andere Optionen offen halten zu können.

Stadtrat Schäuble spricht das Thema kalte Fernwärme an. Über solche Netze sollen sich nach seinen Worten Sektorenkopplungen von normaler Fernwärme, von Wärmepumpen usw. auch noch nachher modular entwickeln lassen. Genau diese Zukunftssicherheit brauche das INquartier, weil sich die Energieform der Zukunft noch nicht absehen lasse. Deshalb bitte auch er darum, dieses Thema mitzudenken. Dies solle kein Änderungsantrag zum Antrag darstellen. Nur eine Aufgabe oder Bitte, die man der Verwaltung mitgeben möchte, pflichtet er Stadtrat Achhammer bei.

Frau Wittmann-Brand stellt klar, dass eine Öffnungsklausel für das Wärmenetz für die heutige Abstimmung bedeute, dass man damit einverstanden sei, dass man den Erschließungsvertrag Ende August und nicht erst zum Satzungsbeschluss beurkunden lässt.

*Abstimmung über den Antrag der Verwaltung mit der Maßgabe, dass unter **§ 3 Abs. 7 Buchstabe d des Erschließungsvertrages** zum Bauleitplanverfahren zwischen der Stadt Ingolstadt, den Ingolstädter Kommunalbetrieben und der „GERCH Einkaufs-GbR Ingolstadt INquartier“ **die Worte „unter Ausschluss eines Nahwärmenetzes“ gestrichen werden:***

Mit allen Stimmen:

Entsprechend dem Antrag genehmigt.