

# AUS DER ARBEIT DES GEMEINDERATES

## Sitzung am 21.03.2024

### Fotovoltaik auf kommunalen Dächern – Ergebnisse der Detailanalyse und Ausbauplanung

Zur Untersuchung der (zusätzlichen) Potenziale für einen Ausbau der Stromerzeugung durch Fotovoltaik auf kommunalen Liegenschaften hat die Gemeinde Wurmberg gemäß Beschlussfassung des Gemeinderates vom 24.06.2023 die AutenSys GmbH, Karlsruhe, mit der Erstellung einer Potenzialanalyse und Erarbeitung einer Ausbaustrategie beauftragt.

Die einzelnen Leistungsbausteine umfassen dabei:

1. **Voranalyse:**  
Qualitative Auswahl der grundsätzlich geeigneten Liegenschaften
2. **Detailanalyse:**  
Detaillierte Dimensionierung, Modulierung und Simulierung der einzelnen PV-Anlagen, Berechnung der Wirtschaftlichkeit und Optimierung
3. **Fahrplan:**  
Priorisierung und zeitliche Einordnung der Liegenschaften.

Das Ergebnis der Voranalyse der insgesamt 25 zur Untersuchung beauftragten Liegenschaften wurde dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 23.11.2023 vorgestellt. Der Rat beschloss mehrheitlich, ausschließlich „gut geeignete“ Gebäude näher untersuchen zu lassen. Die Fa. AutenSys GmbH hat nach zwischenzeitlich durchgeführter PV-Detailpotenzialanalyse konkrete Handlungsempfehlungen für folgende Objekte erarbeitet:

- Alte Pforzheimer Str. 11 (Feuerwehrgebäude)
- Gollmerstr. 20 (Wohngebäude)
- Uhlandstr. 11 (Turn- und Festhalle/Schule)
- Uhlandstr. 15 (Rathaus)

Auf die Anlage wird verwiesen.

Herr Alain Eicher von AutenSys ist in der Sitzung anwesend und erläutert die Ergebnisse ausführlich und detailliert.

Nach der Präsentation der Ergebnisse durch Herrn Eicher hat der Gemeinderat die Möglichkeit, ergänzende Fragen zu stellen, wovon auch rege Gebrauch gemacht wird.

Nach Auffassung der Verwaltung sollte gemäß den Handlungsempfehlungen die Installation von Dachflächenfotovoltaikanlagen auf den genannten kommunalen Liegenschaften sukzessive umgesetzt werden. Der Investitionsplan der Gemeinde Wurmberg sieht hierfür beginnend ab dem

Jahr 2025 jährlich 50.000,- EUR vor. Die Fa. AutenSys schlägt eine Priorisierung nach Wirtschaftlichkeit vor, d.h. die PV-Anlagen mit der geringsten Amortisationszeit werden als am wirtschaftlichsten bewertet und am höchsten priorisiert. Allerdings sind bei der Festlegung der zeitlichen Abfolge die anstehenden Maßnahmen zum Umbau und zur Sanierung des Rathauses ebenso zu bedenken wie die noch ausstehenden verbindlichen Entscheidungen im Hinblick auf die notwendigen baulichen Lösungen für Turn- und Festhalle und Grundschule. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung berücksichtigt diese beiden Aspekte.

Gemeinderat Daniel Jourdan (CDU) teilt mit, dass er die Absicht zur Installation von zusätzlichen PV-Anlagen auf kommunalen Dächern grundsätzlich mittrage und daher auch dem heutigen Beschlussvorschlag zustimmen werde. Allerdings mache für ihn das Ganze nur in dem Umfang Sinn, in dem Anlagen zum Stromeigenverbrauch errichtet werden. Eine Einspeisung ins Stromnetz gegen Vergütung lehne er ab, da diese im Vergleich zu den Strombezugskosten viel zu gering sei. Aus diesem Grund spricht sich Herr Jourdan auch gegen eine Erweiterung der PV-Anlage beim Feuerwehrhaus in der vorgestellten Form aus, die deutlich mehr Strom produziere als dort verbraucht werden könne.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Wurmberg beabsichtigt die Installation von zusätzlichen Dachflächenfotovoltaikanlagen auf kommunalen Liegenschaften gemäß den Handlungsempfehlungen der Fa. AutenSys GmbH, Karlsruhe, wie folgt:

1. Rathaus, Uhlandstr. 15 – im Zuge der anstehenden Maßnahmen zur Sanierung und zum Umbau (2024/2025)
2. Wohngebäude, Gollmerstr. 20 (Zieljahr 2025)
3. Feuerwehrhaus, Alte Pforzheimer Str. 11 (Zieljahr 2026)
4. Turn- und Festhalle/Grundschule, Uhlandstr. 11 – nach Entscheidung über bzw. im Zuge der Umsetzung der noch festzulegenden baulichen Lösung

Die vorliegende PV-Detailpotenzialanalyse dient dabei als Grundlage, die bei den Planungen für die jeweilige kommunale Liegenschaft miteinbezogen wird.

*Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Enthaltung(en)*

### **Baugesuche**

**Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren zur Errichtung eines Zwerchhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 30/2, Seehausstraße 15**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stangenäcker/Schießmauer“.

Die notwendige Befreiung bzw. Ausnahmen betreffen die Überschreitung der Geschossflächenzahl um 12 m<sup>2</sup>, die Erhöhung der Traufe um 2,20 m sowie die Ausführung des Zwerchhauses mit einer Dachneigung von 15°.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dem o.g. Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren sowie der notwendigen Befreiung bzw. den Ausnahmen sein Einvernehmen zu erteilen.

*Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Enthaltung(en)*

#### **Antrag auf Erteilung einer Befreiung von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zum Bau eines Kaltwintergartens auf dem Grundstück Flst.Nr. 3663/2, Neuer Weg 25**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Häuslesäcker“.

Die notwendige Befreiung betrifft die geringfügige Überschreitung der östlichen Baugrenze mit dem Kaltwintergarten. Der nördliche Teil des Hauses überschreitet diese Baugrenze jedoch sowieso schon, daher wurde hier bereits eine gleichlautende Befreiung erteilt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dem o.g. Antrag auf Erteilung einer Befreiung von bauplanungsrechtlichen Vorschriften sein Einvernehmen zu erteilen.

*Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Enthaltung(en)*

#### **Baugebiet "Quellenäcker II" - Bereitstellung gemeindeeigener Wohnbaugrundstücke im Erbbaurecht**

Die Erschließungsarbeiten für das Wohnbaugebiet „Quellenäcker II“ werden – mit Ausnahme der Realisierung eines angrenzenden Spielplatzes - voraussichtlich in den nächsten Wochen abgeschlossen werden können.

Das Gebiet umfasst rund 2,93 ha Fläche. Von den insgesamt 42 Bauplätzen befinden sich 19 Grundstücke zur Bebauung mit Einzelhäusern oder Doppelhaushälften in Eigentum der Gemeinde Wurmberg. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 240 und 588 m<sup>2</sup>. Der Gemeinderat hat im Hinblick auf deren Vermarktung u.a. festgelegt, jährlich bis zu zwei Grundstücke im Erbbaurecht anzubieten. Es ist bislang vorgesehen,

Erbbaurechtsverträge auf die Dauer von 99 Jahren und mit einem Erbbauzins in Höhe von jährlich 4% des sich unter Zugrundelegung des festgelegten Verkaufspreises ergebenden Grundstückswertes (650,00 EUR/m<sup>2</sup>) abzuschließen.

Die Verwaltung hat den Auftrag, einen entsprechenden Vertragsentwurf auszuarbeiten und zur weiteren Beratung und anschließenden Beschlussfassung vorzulegen.

Aufgrund der Komplexität des Themas wurde vereinbart, fachliche Beratung hinzuzuziehen und zu einem Fachvortrag in den Gemeinderat einzuladen. Herr Bernhard Maier, Erzb. Oberamtsrat, begleitet die Leitung des Sachgebiets „Vertragsverwaltung“ im Referat „Immobilienmanagement Grundstücke“ bei den Stiftungen der Erzdiözese Freiburg und bietet im Auftrag der Verwaltungsschule des Gemeindetages Baden-Württemberg auch regelmäßig Fortbildungen zum Thema „Erbbaurecht“ für die Kommunalverwaltungen in Baden-Württemberg an.

Herr Maier informiert in der Sitzung ausführlich und detailliert über die rechtlichen Grundlagen sowie die Möglichkeiten und Grenzen des Erbbaurechts als Alternative zum Verkauf von Baugrundstücken und beantwortet die Fragen aus der Mitte des Gemeinderates.

Die Verwaltung schlägt vor, Herrn Maier mit der fachlichen Begleitung bei der Erstellung eines Mustervertragsentwurfs für kommunale Baugrundstücke im Erbbaurecht für das Gebiet „Quellenäcker II“ zu beauftragen. Die abschließende Ausformulierung eines solchen Vertrags obliegt dann dem beurkundenden Notar.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Wurmberg beauftragt Herrn Bernhard Maier, Erzb. Oberamtsrat bei den Stiftungen der Erzdiözese Freiburg, mit der fachlichen Begleitung zur Erstellung eines Mustervertragsentwurfs für kommunale Wohnbaugrundstücke im Erbbaurecht für das Gebiet „Quellenäcker II“.

*Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Enthaltung(en)*

### **Verschiedenes**

#### Informationen der Verwaltung:

Bürgermeister Teply informiert das Gremium über einen am gestrigen Abend in der Landesschau Baden-Württemberg (SWR) ausgestrahlten Kurzbeitrag über die vielfältige bunte Osterdekoration in der Gemeinde Wurmberg. In dem Beitrag wurde über die von Gemeinderat Michael Britsch (FWV) initiierte Gruppe von künstlerisch tätigen Freiwilligen berichtet, die unzählige Ostereier

und Osterhasen in mühevoller Kleinarbeit selbst bemalt und gestaltet haben. Das größte Ei mit einer Höhe von fast 4 m steht auf dem Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der Wimsheimer Straße/ Uhlandstraße.

Hinweise aus dem Gemeinderat:

Gemeinderat Thomas Meeh (CDU) weist darauf hin, dass der Straßenendbelag im Neubaugebiet „Quellenäcker II“ von der Firma Morof mittlerweile aufgebracht worden sei. Er möchte wissen, bis wann nun die Hochbaufreigabe für die Bauherren erteilt werden könne.

Ortsbaumeister Mathias Stübner erläutert, dass die Bauabnahme für die gesamten Erschließungsarbeiten in dem Gebiet noch ausstehe. Sollten bei den hierzu erforderlichen Begehungen Mängel zu verzeichnen sein, müssten diese vor einer endgültigen Abnahme beseitigt werden. Erst danach könne die Hochbaufreigabe erfolgen.