

Vorlage „Energieversorgung Neckarterasse“ – Information zu Ziffer 3. des abweichenden Beschlussvorschlags (Prüfung Anschlussverpflichtung Grundstücke an zentrales Nahwärmenetz)

Vorbemerkung:

Bei der Berechnung der Auslegung und der Wirtschaftlichkeit des Fernwärmenetzes wurde davon ausgegangen, dass neben den zu errichtenden Gebäuden auf den Grundstücken der Bauträger Baustolz und Layher auch alle Gebäude auf den derzeit im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücken angeschlossen werden.. Von den Bauträgern liegen schriftliche Einverständniserklärungen über den Anschluss und die dauerhafte Nutzung eines Fernwärmenetzes vor. Die Gebäude auf den anderweitig zugeteilten Grundstücken können ebenfalls einen Anschluss an eine zentrale Versorgung erhalten, sofern sie direkt an der Nahwärmeleitung liegen.

Aufgrund der Anregungen und abweichenden Beschlussfassung im WKV und BTU am 09.11. bzw. 11.11.10 wurden die verschiedenen Alternativen mit Prof. Dr. Büchner kurz telefonisch abgestimmt.

Geprüfte Alternativen:

1. Anschluss- und Benutzungszwang nach § 11 Abs. 1 Gemeindeordnung BW

Gemeinden können bei einem öffentlichen Bedürfnis durch Satzung u.a. auch den Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz vorschreiben, wenn dies dem Klima- und Ressourcenschutz dient. Dabei regelt der Anschluss- und Benutzungszwang jedoch nur das „ob“, also nur die Grundsatzregelung, dass angeschlossen werden muss. Die Frage des „wie“, also die nähere Ausgestaltung der Anschlussbedingungen und Kostentragung, werden in direkten Vereinbarungen zwischen dem Versorgungsträger und dem Endverbraucher geregelt. Die Satzung über einen Anschluss- und Benutzungszwang löst nicht automatisch auch das Recht auf eine Gebührenerhebung aus. Eine Gebührenerhebung setzt vielmehr einen Aufwand der Stadt für die Versorgung des Gebietes voraus. Nur dann kann die erforderliche Gebührenkalkulation durchgeführt werden. Da in vorliegendem Fall die SWLB Versorgungsträger sein wird und somit auch die anfallenden Kosten zu tragen hat, scheidet eine städtische Gebührenerhebung mangels Aufwands aus.

2. Anschluss- und Benutzungszwang durch Bebauungsplanfestsetzung

Die Festsetzung eines Anschluss- und Benutzungszwangs direkt im Bebauungsplan ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Der hier einschlägige § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b) Baugesetzbuch ermächtigt nur dazu, im Bebauungsplan Festsetzungen darüber zu treffen, dass bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien getroffen werden müssen. Im vorliegenden Fall bedeutet dies nur, dass der Einbau einer Übergabestation im Gebäude möglich sein muss. Ein

Anschlusszwang ist damit nicht verbunden, der Eigentümer ist vielmehr in seiner Entscheidung frei, welche Heizung bzw. Warmwasserversorgung er wählt.

3. Sicherung über Grunddienstbarkeit / Regelung im Kaufvertrag analog Vorgehen „Hartenecker Höhe“

Diese Sicherungsart empfiehlt sich immer dann, wenn die Eigentumsverhältnisse, wie in der „Neckarterrasse“, eine Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang entbehrlich machen (Stadt und Bauträger halten mehr als 95% der Wohneinheiten). Der Bundesgerichtshof (BGH) räumt in seiner ständigen Rechtsprechung den Gemeinden ausdrücklich das Recht ein, bei gemeindeeigenen Grundstücken die Käufer vertraglich durch Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit an den jeweiligen Versorgungsträger zu binden. Der BGH sieht darin eine nicht zu beanstandende Form privatwirtschaftlicher Betätigung der Gemeinden. Als solches liegt darin weder eine Beeinträchtigung des freien Wettbewerbs, noch ein Missbrauch hoheitlicher Befugnisse. Dasselbe gilt auch, wenn sich Dritte (Bauträger) vertraglich zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit gegenüber der Stadt zugunsten des Versorgungsträgers verpflichten.

4. Vor- und Nachteile

Zur Erfüllung des Sicherungszwecks (Anschluss der notwendigen Gebäude an die Fernwärmeversorgung) sind sowohl die Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang als auch die Grunddienstbarkeit generell gleich geeignet. Bei der Satzung werden alle in ihrem Bereich gelegenen Grundstücke, ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse, generell anschlusspflichtig. Bei der Grunddienstbarkeit besteht die grundsätzliche Entscheidungsfreiheit, ob man ein Grundstück mit dieser Belastung von der Stadt überhaupt erwerben will. Grundsätzlich besteht bei der Grunddienstbarkeit eine höhere Flexibilität, um individuell reagieren zu können. Die Grunddienstbarkeit unterliegt nicht der Normenkontrolle wie eine Satzung. Die Angemessenheitsprüfung und die gesetzlichen Anforderungen an eine Satzung sind wesentlich komplexer. Das Zivilrecht kennt solche Voraussetzungen nicht. Die Unwirksamkeit einer Vereinbarung wird hier nur bei einem Verstoß gegen Treu und Glauben bzw. gegen die guten Sitten angenommen.

Wesentlichster Unterschied sind die Folgen bei der zwangsweisen Durchsetzung. Im Bereich der Satzung ist der Verwaltungsrechtsweg, bei der Grunddienstbarkeit der Zivilrechtsweg gegeben. Beim Anschlusszwang setzt dies immer einen Verwaltungsakt, der der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle unterliegt, voraus. Bei der Grunddienstbarkeit muss bei dem zuständigen Zivilgericht ein vollstreckbarer Titel erwirkt werden.

5. Zusammenfassung und Empfehlung

Die Verwaltung beabsichtigt keinen Anschluss- und Benutzungszwang öffentlich-rechtlich durch Satzung anzuordnen, sondern spricht sich für eine privatrechtliche Regelung im

Kaufvertrag und die Sicherung im Grundbuch aus. Der Anschluss an ein zentrales Fernwärmenetz war aufgrund des ursprünglichen Energiekonzeptes nicht Gegenstand der Umlegungsverhandlungen mit den Privateigentümern. Deshalb ist es nach Auffassung der Verwaltung nicht angebracht und den Beteiligten nicht zuzumuten, nach Abschluss der Umlegung hoheitlich einen Anschluss- und Benutzungszwang zu verordnen.

Ein Herausnehmen von Gebäuden aus der vorgesehenen privatrechtlichen Regelung wäre im Einzelfall möglich, ist im Hinblick auf die Verlässlichkeit der kommunizierten Kosten für die Bauherren und das betriebswirtschaftliche Ergebnis der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim insbesondere bei einer größeren Anzahl problematisch.

Im Übrigen besteht zwischen der Stadt und den SWLB ein Konzessionsvertrag – Wärme- in dem die Stadt den SWLB die Versorgung von Endverbrauchern mit Wärme im Stadtgebiet gestattet. Damit sind die SWLB berechtigt, im gesamten Stadtgebiet nach ihren Konditionen Wärmelieferungen durchzuführen.

15.11.2010

Pfizenmaier / Bürgerbüro Bauen, Projektgruppe „Neckarterrasse“, Wenninger / R05