

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt

---

**Sitzungsdatum:** Mittwoch, den 14.01.2026  
**Beginn:** 19:00 Uhr  
**Ende:** 19:30 Uhr  
**Ort, Raum:** Bürgersaal des neuen Rathauses Langensteinbach,  
Hirtenstraße 45, 76307 Karlsbad

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Herr Björn Kornmüller

#### **FDP / Liberale Liste Karlsbad**

Herr Alexander Hofferer

#### **Freie Wähler**

Frau Heike Christmann

Herr Otto Höger

Herr Andreas Kunz (beratend)

Frau Heidi Ochs

Herr Karl-Heinz Ried (beratend)

Herr Philipp Walch

Herr Ortsvorsteher Michael Wenz

#### **CDU**

Frau Jana Daniela Konstandin

Herr Ortsvorsteher Steffen Langendörfer

Frau Tina Nonnenmann

Herr Roland Rädle

#### **SPD**

Frau Gisela Baral

Herr Manuel Haas (beratend)

Herr Reinhard Haas

#### **Bündnis 90/Die Grünen**

Frau Eva Kübler

Frau Simone Rausch

Herr Uwe Rohrer

#### **Gemeinderat**

Herr Hans-Gerhard Kleiner (beratend)

#### **von der Verwaltung**

Herr Joachim Guthmann

Frau Marielle Reuter

#### **Sachverständige**

Herr Michael Gottlieb zu TOP 4

**Abwesend:**

-

**Tagesordnung:**

- 1 Bekanntgaben**
- 2 Fragen der Gemeinderäte**
- 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche**
  - 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Gotenstraße 10**  
Bauantrag: Aufbau auf bestehendes Wohnhaus  
Grundstück: Gotenstraße 10, Langensteinbach, Flst.Nr. 6276/1  
Vorlage: 60/1954/2026
  - 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Schubertstraße 39**  
Bauantrag mit Befreiung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport,  
Schuppen und Terrassenüberdachung  
Grundstück: Schubertstraße 39, Langensteinbach, Flst.Nr. 8606  
Vorlage: 60/1953/2026
- 4 Beratung und Beschlussfassung über den Einbau einer**  
**Wärmeübergabestation Realschule/GMS - Systemtrennung**  
**Fernwärmenetz**  
Notwendigkeit zur Verbesserung der Heizungsinfrastruktur  
Vorlage: 60/1951/2025
- 5 Genehmigung von Protokollen**
- 6 Verschiedenes**
- 7 Fragen der Zuhörer**

**zu 1 Bekanntgaben**

Keine.

**zu 2 Fragen der Gemeinderäte**

GRin Christmann erkundigt sich nach dem Stand zur PV-Anlage auf dem Dach der Aussegnungshalle Ittersbach.

BAL Guthmann klärt auf, dass die Planung bei der Bürgerenergiegenossenschaft angesiedelt ist. Scheint parallel zu den Baumaßnahmen der Gemeinde abgewickelt werden zu können.

GR Kleiner erinnert an den Satzungsbeschluss des Regionalverbandes zum Regionalplan Windenergie und die Folgen für Karlsbad. Wenn die Rechtmäßigkeit vor Gericht bestätigt wird, tritt die Rechtskraft ein.

BM Kornmüller bestätigt dies grundsätzlich. Erinnert aber daran, dass bereits ein Änderungsantrag gestellt wurde, welches für Karlsbad positiv wäre. Über diesen wird am 11.02.2026 abgestimmt.

### **zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche**

#### **zu 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Gotenstraße 10 Bauantrag: Aufbau auf bestehendes Wohnhaus Grundstück: Gotenstraße 10, Langensteinbach, Flst.Nr. 6276/1 Vorlage: 60/1954/2026**

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich von Karlsbad-Langensteinbach und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist ein Ausbau mit Dachaufstockung des hinteren Winkelteils auf dieselbe Firsthöhe wie der parallel zur Straße verlaufende Teil des Daches.

Da die Firsthöhe des vorderen Bestandes aufgegriffen wird und die neue Kubatur die der Umgebungsbebauung nicht übertrifft, fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Die Verwaltung empfiehlt daher das Gemeindeeinvernehmen zu dem Vorhaben zu erteilen.

**Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig, mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.**

**einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0**

#### **zu 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Schubertstraße 39 Bauantrag mit Befreiung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Schuppen und Terrassenüberdachung Grundstück: Schubertstraße 39, Langensteinbach, Flst.Nr. 8606 Vorlage: 60/1953/2026**

BM Kornmüller ist befangen und verlässt die Sitzung. GR Rädle übernimmt als 1. BM-Stellvertreter die Sitzungsleitung.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schneidergärten I“ in Karlsbad-Langensteinbach und ist daher nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und Satteldach.

Das Wohnhaus mit Schuppen und Carport entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die rückwärtige Terrasse soll fest überdacht werden. Eine solche Terrassenüberdachung ist grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Befreiungen wurden im Gebiet nur für Balkone oder Terrassenüberdachungen im untergeordneten Maße erteilt. Die Baugrenze wird durch das Wohnhaus nicht gänzlich ausgereizt. Aus Sicht der Verwaltung könnte einer Terrassenüberdachung im untergeordneten Maße, also mit 1,50 m über die Baugrenze hinaus, zugestimmt werden. Dies wird als städtebaulich vertretbar angesehen.

Die in der Vorlage erwähnte Befreiung für das Außengerät der Luft-Wärme-Pumpe ist nicht erforderlich.

Somit empfiehlt die Verwaltung das Gemeindecinvernehmen für eine Befreiung zu einer festen Terrassenüberdachung mit 1,50 m über die rückwärtige Baugrenze hinaus zu erteilen.

**Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindecinvernehmen für eine Befreiung zu einer festen Terrassenüberdachung mit 1,50 m über die rückwärtige Baugrenze. Der Beschluss erfolgt einstimmig mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.**

**einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 1**

**zu 4 Beratung und Beschlussfassung über den Einbau einer Wärmeübergabestation Realschule/GMS - Systemtrennung Fernwärmenetz Notwendigkeit zur Verbesserung der Heizungsinfrastruktur Vorlage: 60/1951/2025**

BM Kornmüller übernimmt wieder die Sitzungsleitung.

BAL Guthmann führt in die Thematik ein und begrüßt Herrn Gottlieb vom Büro Adler + Retzbach als Sachverständigen.

### **1. Ausgangslage**

Das Schulzentrum Karlsbad wird über eine zentrale Heizzentrale mit Holzhackschnitzelkessel und Ölbrenner versorgt, an die mehrere Schul- und Sportgebäude sowie das Jugendzentrum über ein gemeinsames Nahwärmenetz angeschlossen sind. Am 06.10.2025 kam es bei Arbeiten an der Heizungsanlage der Realschule zu einer Entleerung des Nahwärmenetzes, in deren Folge der Holzkessel in der Heizzentrale wegen Wassermangels überhitzte; durch die Restwärme im Kessel traten Dampfschläge auf, die eine sofortige Gefahrenabwehr und eine kostenintensive Wiederherstellung der Heizwasserqualität erforderlich machten.

Der Vorfall hat gezeigt, dass Eingriffe und Schäden im Gebäudenetz unmittelbare Auswirkungen auf die zentrale Erzeugungsanlage haben können und im Extremfall zu einem

vollständigen Ausfall der Wärmeversorgung im gesamten Schulzentrum führen können. Bisherige Leckagen in den Gebäuden waren im Gesamtsystem zu gering, um bemerkt zu werden, konnten aber zu Bauschäden führen; die Nachspeisung hat die Verluste im Heizungssystem jeweils unbemerkt ausgeglichen.

## **2. Technische und versicherungsrechtliche Bewertung**

Gymnasium und Jugendhaus verfügen bereits über Wärmeübergabestationen, die das primäre Nahwärmenetz von den hausinternen Anlagen trennen. Für die Realschule und die Gemeinschaftsschule soll der Einbau einer entsprechenden Übergabestation nun realisiert werden. Die übrigen angeschlossenen Gebäude – insbesondere die Jahn- und Schelmenbuschhalle mit ca. 45–50 Jahre alter Verteiler- und Leitungsanlage sowie Aula und Beckerhalle stellen ein erhöhtes Schadensrisiko dar.

Bei der Anlagenerstellung der Heizzentrale 2005 wurde bewusst auf einen Wärmetauscher zur Systemtrennung verzichtet, um weniger Bauteile und niedrigere Rücklaufemperaturen zu erreichen. Aufgrund des steigenden Anlagenalters (häufigere Eingriffe, erhöhtes Leckagerisiko) sowie der größeren Dimensionierung moderner Erzeugungsanlagen mit Pufferspeichern wird diese Entscheidung inzwischen als sicherheits- und betriebswirtschaftlich nachteilig bewertet.

Zudem besteht durch die teilweise fehlende Trennung von primärem Wärmenetz (Eigentum KWA) und sekundären Leitungen in den Gebäuden (Eigentum Gemeinde) das Risiko einer Versicherungslücke, wenn Gebäudeschäden (z. B. Rohrbruch) Schäden in der Heizzentrale verursachen. Hier muss der bestehende Versicherungsschutz geprüft werden um auch versicherungsrechtlich eine klare Schnittstellenregelungen zu definieren.

## **3. Vorgesehene Maßnahmen**

### *a) Einbau einer Wärmeübergabestation Realschule/GMS (Systemtrennung)*

- Umsetzung einer indirekten Wärmeübergabe mit Wärmetauscher zur Trennung von Nahwärmenetz und hausinterner Heizungsanlage der Realschule/GMS.
- Primärseitiger Anschluss an das Nahwärmenetz einschließlich notwendiger Verrohrung; sekundärseitige Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgen im Rahmen einer gesonderten Planung (Ingenieurbüro).

### *b) Betriebs- und Organisationsmaßnahmen*

- Regelmäßige Wartung und Funktionsprüfung der Absperrarmaturen in den Übergaberäumen.
- Schulung und Sensibilisierung der Hausmeister und der beauftragten Fachfirmen im sicheren Umgang mit der Anlage. (z. B. bei Leckagen: sofortiges Schließen der Hauptabsperrhähne des betroffenen Gebäudes, Informationskette, Dokumentation).

### *c) Ökologische Optimierung der Warmwasserversorgung*

- Analyse der Warmwasserverbräuche, insbesondere der Mensa, bei der nach Erfahrung die Verluste im Leitungssystem den eigentlichen Verbrauch dominieren (Vorspülstelle für Geschirr).
- Prüfung von Varianten:
  - „Kleine“ Kompaktübergabestation, die ganzjährig nur für die Warmwasserbereitung das erhöhte Temperaturniveau (ca. 70 °C) bereitstellt.
  - Dezentrale elektrische Warmwasserbereitung an den Hauptverbrauchsstellen zur Minimierung von Leitungsverlusten und zur Möglichkeit, die Netztemperatur in den Sommermonaten abzusenken.
  - Einbindung möglicher PV-Anlagen zur Unterstützung dezentraler Lösungen.

Die weitergehende Systemtrennung in den übrigen Gebäuden (Jahn- und Schelmenbuschhalle, Beckerhalle, Aula) soll im Rahmen der anstehenden Sanierungen konzeptionell mitbetrachtet und zu einem späteren Zeitpunkt dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden.

#### **4. Kosten, Finanzierung und Zeitplan**

Die Kosten für die nun zu beschließende Maßnahme „Wärmeübergabestation Realschule/GMS - Systemtrennung“ werden aktuell wie folgt geschätzt:

- Planungsleistungen: 20.000 € brutto
- Wärmeübergabestation (inkl. primärseitiger Verrohrung): 80.000 € brutto
- Elektroinstallationsarbeiten: 10.000 € brutto

Gesamtansatz: 110.000 € brutto.

Die Ausführung soll aus betrieblichen Gründen in den Sommermonaten 2026 erfolgen, um die Beeinträchtigung des Schulbetriebs so gering wie möglich zu halten. Die Finanzierung soll zunächst über den Gebäudeunterhalt erfolgen; ob das Gesamtbudget des erst begonnenen Haushalts 2026 ausreichen wird, kann derzeit jedoch noch nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Gegebenenfalls ist im Laufe des Haushaltsjahres 2026 eine Mittelumschichtung oder Nachbewilligung erforderlich, worüber dem Gemeinderat gesondert berichtet werden soll.

GR Rohrer fragt nach, ob es mit den Wärmeübergabestationen einen Wärmeverlust gibt. Herr Gottlieb bestätigt, dass es einen kleinen Verlust geben wird. Der Vorteil der Übergabestationen überwiegt jedoch dem gegenüber.

GR Rohrer fragt weiter ob das Warmwasser zum Duschen zwischengespeichert wird. Herr Gottlieb erklärt, dass sich dieses in einem Pufferspeicher befindet, letztlich kommt es aber direkt aus der Heizzentrale.

GR Haas stellt fest, dass die Heizungsanlage an sich recht betagt ist. Bei einer Veranstaltung am Wochenende wurde es auch in der Schelmenbuschhalle nicht warm.

Stehen die Übergabestationen hier in einem Zusammenhang?

Herr Guthmann führt aus, dass das Problem in den alten Hallen nicht an der Heizzentrale liegt, sondern an den Pumpen in den Hallen selbst. Dies wird Thema im Rahmen der Hallensanierung.

- 1. Der Ausschuss beschließt den Einbau einer Wärmeübergabestation mit Wärmetauscher zur Systemtrennung für die Realschule/GMS einschließlich der primärseitigen Anbindung an das bestehende Nahwärmenetz des Schulzentrums.**
- 2. Für die Maßnahme werden im Haushaltsjahr 2026 zunächst Mittel in Höhe von 110.000 € brutto (Planung, Wärmeübergabestation, Elektroinstallationsarbeiten) im Produkt „Gebäudeunterhalt“ verwendet.**
- 3. Die Verwaltung wird ermächtigt die entsprechenden Aufträge auszulösen, um die Umsetzung in den Sommerferien 2026 zu gewährleisten.**
- 4. Der Ausschuss nimmt den Bericht über den Störfall vom 06.10.2025 im Nahwärmenetz des Schulzentrums Karlsbad sowie die dargestellte Risiko- und Bewertungslage zur Kenntnis.**

5. Die Verwaltung wird beauftragt im Zuge der weiteren Sanierungsplanung (insbesondere Jahn- und Schelmenbuschhalle) ökologische und wirtschaftliche Varianten zur Warmwasserversorgung (kompakte Übergabestation versus dezentrale elektrische Lösungen unter Einbindung von PV) auszuarbeiten und dem Gemeinderat gesondert zur Entscheidung vorzulegen.

Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

#### zu 5 Genehmigung von Protokollen

BM Kornmüller gibt an, dass das Protokoll durchgereicht wurde und aus den Reihen des Gremiums keine Änderungswünsche vorgetragen wurden.

**Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt nimmt das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 03.12.2025 somit ohne Änderung zur Kenntnis.**

#### zu 6 Verschiedenes

Von Seiten der Verwaltung gibt es keine weiteren Themen zu besprechen.

#### zu 7 Fragen der Zuhörer

Keine.

---

gez. Björn Kornmüller  
Vorsitzender

---

gez. Marielle Reuter  
Protokollführerin

---

Gemeinderätin Heidi Ochs  
Urkundsperson

---

Gemeinderat Reinhard Haas  
Urkundsperson

---

Gemeinderat Roland Rädle  
Urkundsperson

---

Gemeinderat Uwe Rohrer  
Urkundsperson