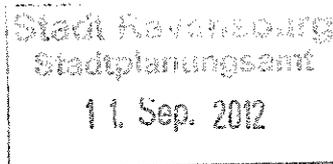


EWU GmbH & Co KG  
Schmalegger Str. 29, 88 213 Ravensburg

Stadt Ravensburg  
Stadtplanungsamt  
Seestraße 32  
88214 Ravensburg



Montag, 10. September 2012

**Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Karmeliterhof“ und der hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften betreffend die Bebauung auf Flurstück 878/2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 13./18. Mai 2009 wurde der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Karmeliterhof“ geschlossen. In dem VEP ist für das neue Bürogebäude ein Walmdach vorgesehen. Entsprechend diesem VEP wurde der Bauantrag gestellt und auch die Baugenehmigung unter Datum vom 06. Oktober 2010 erteilt.

Im Rahmen der Ausführungsplanung wurde von unserem Heizungs-/Lüftungsingenieurbüro eine Bauteilaktivierung als Energievariante ermittelt, diese Lösung funktioniert auf Strombasis mit Wärmetauscher, wir konnten dann einen sog. Passivstandard beim Wärmeverbrauch erreichen.

Nach dem Atomunfall in Japan im März 2011 haben wir uns entschieden, den für die Heizung erforderlichen Strom mit einer auf dem Dach des Gebäudes installierten Photovoltaikanlage zu erzeugen. Die maximale Ausbeute wird nach den Planungsunterlagen unseres HLS Ingenieurs erreicht, wenn die Photovoltaikmodule auf der gesamten Flachdachfläche optimal ausgerichtet aufgeständert werden. Die Ausbeute auf dem vorgegebenen Walmdach in der von Frau Utz in Aussicht gestellten Form beläuft sich auf maximal 70% gegenüber der Flachdachvariante.

Aufgrund dieser Tatsachen haben wir uns für die Errichtung eines Flachdachs entschieden.

Wir waren, wie sich nunmehr herausstellt, der fehlerhaften Auffassung, dass dies eine ohne weiteres genehmigungsfähige Abweichung vom Bauantrag und der Baugenehmigung darstellt. Dem ist offenbar nicht so. Die rechtliche Tragweite war uns zum Zeitpunkt, als wir von diesem Bauantrag abgewichen sind, so auch nicht bewusst.

Mit Anordnung vom 15. November 2011 wurde uns die Weiterführung des Baus ab Oberkante zweitem Obergeschoss eingestellt.

Das Gebäude ist bis zum 2. Obergeschoss nun fertig gestellt, das Dach ist hilfswise mit Planen abgedeckt, aber nicht isoliert. Das Gebäude wird von uns seit Mitte August 2012 nach der Teilabnahme in vollem Umfang als Büro genutzt, die Klimatisierung kann aber nicht planmäßig betrieben werden, da die Isolierung im zweiten Obergeschoss und auf dem Dach nicht angebracht ist und damit das Energiekonzept nicht aufgeht.

Aufgrund der Witterung sollte jetzt eine Fertigstellung erfolgen. Bei einem Starkregen wurde die Abdeckfolie zerstört, eine ausreichende Beheizung im Winter ist ohne Isolierung nur schwerlich möglich, .Schäden wegen Schwitzwasser sind unausweichlich.

Für das falsche Vorgehen unsererseits und unsere Fehleinschätzung zu der Bauabweichung bitten wir nochmals förmlich um Entschuldigung und beantragen, dass Sie einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zustimmen, sodass wir die Dämmung und Abdichtung auf dem Dach baldmöglichst anbringen können. Sie ermöglichen uns damit, das Gebäude als sog. Null-Energiehaus zu betreiben.

Danke für Ihr Verständnis.

Mit freundlichem Gruß  
EWU GmbH & Co. KG

  
Wolfgang Schnekenburger