



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0070/2015/1		Datum:	12.05.2015
Baudezernent				
Verfasser:	62-Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement		Az:	62.25.008
Gremienweg:				
12.06.2015	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
01.06.2015	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP nicht öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
19.05.2015	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	<input type="checkbox"/> ohne BE
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert
	TOP nicht öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen	
Betreff:	Aufhebung der Verpflichtung zur Bebauung von vier Baugrundstücken im Baugebiet Asterstein II im Passivhausstandard			

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt die Aufhebung des Passivhausstandards zur Bebauung der städt. Baugrundstücke
Gemarkung Arzheim, Flur 6,
Nr. 1031, 1038, 791 und 792
im Baugebiet Asterstein II.

Begründung:

die Stadt Koblenz ist Eigentümerin der nachfolgenden Grundstücke:
Gemarkung Arzheim, Flur 6,
Nr. 791, 792, 1031 und 1038 –im beiliegenden Plan dargestellt-.

Der Stadtrat hat in 2002 beschlossen, alle im Eigentum der Stadt Koblenz stehenden Grundstücke im Baugebiet Asterstein II mit der Verpflichtung zur Errichtung eines Passivhauses veräußert werden sollen.

Seit Beginn der Vermarktung im Jahre 2003 konnten die o. g. Grundstücke nicht veräußert werden. Viele Interessenten sind mit Architekten oder Bauträgern an die Bebauung der Grundstücke herangetreten und haben jeweils Abstand von dem Erwerb der Grundstücke genommen, da diese auf Grund ihrer Ausrichtung/Lage/Verschattung durch andere Bebauungen (hiermit verbunden die geringe Nutzung der solaren Energien) nur durch erhebliche Mehrkosten den geforderten Passivhausstandard erreichen, die in keinem Verhältnis gegenüber dem Erwerb eines anderen Grundstückes stehen, bzw. den geforderten Passivhausstandard hierdurch nicht erreichen.

Die Verwaltung hat daher beschlossen prüfen zu lassen, ob die Grundstücke mit dem geforderten Passivhausstandard bebaut werden können und die damit verbundenen

Mehrkosten noch in einem angemessenen und vertretbaren Verhältnis zu einer Bebauung der Grundstücke gem. der Energieeinsparverordnung stehen.

Nach dem Ergebnis der Prüfung durch das Ingenieurbüro „transformingenieure“ Heinrich-Klerx-Str. 5, 56075 Koblenz, sind die Grundstücke 792, 1031 und 1038 nicht mit einem Passivhaus bebaubar. Dies liegt in erster Linie daran, dass die Gebäude mit 30° bzw. 40° gedreht aus der Südrichtung liegen und die Nachbargebäudeverschattung daher zu hoch ist. Das Grundstück 791 könnte noch mit erhöhtem Dämmaufwand als Passivhaus bebaut werden. Problem bei der Vermarktung dieses Grundstückes ist es jedoch, dass die Gestaltung des Baukörpers (kleine Fenster) und die Kosten für die erhöhte Dämmung es schwierig machen, das Grundstück zu veräußern. Daher wird empfohlen, auch bei diesem Grundstück auf den Passivhausstandard zu verzichten. Auch das Umweltamt, das die Prüfung in Auftrag gegeben hat, spricht sich bei den betroffenen Grundstücken für die Aufhebung des Passivhausstandards aus.

In Ergänzung zur erstmalig unterbreiteten Beschlussvorlage für den Stadtrat am 7.5.2015 sind nachfolgende Punkte ergänzt worden:

Es erfolgen nähere Erläuterungen für die Bereiche im Baugebiet Asterstein II, in denen der Passivhausstandard nicht mehr oder schwierig zu erreichen ist bzw. in denen zusätzlich vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, damit bei Nachbarbepbauungen sichergestellt wird, dass hier der Passivhausstandard nicht beeinträchtigt wird:

- **Bereich Helene-Rothländer-Straße**

In der Baulandumlegung wurden der Stadt Koblenz in diesem Bereich 5 Baugrundstücke und zwar die Parzellen 1029, 1030, 1031, 1032 und 1038 zugeteilt. Die restlichen Grundstücke in diesem Bereich befinden sich im Privateigentum. Die Parzellen 1029 und 1030 wurden von der Stadt an einen Käufer veräußert. Dieser wird dort, auf beiden Grundstücken, ein freistehendes Passivhaus errichten. Aufgrund dieser Bebauung findet dort keine Verschattung durch andere Bebauungen statt. Die Parzellen 1032 und 1031 sind mit einem Doppelhaus zu bebauen, wobei die südl. gelegene Parzelle 1032 bereits veräußert und mit einem Passivhaus bebaut wurde. Hierdurch kann die nördl. gelegene Parzelle 1031 gem. Gutachten keine solaren Energien erwirtschaften (Verschattung durch das Haus auf der Parz. 1032), sodass hierauf kein Passivhaus errichtet werden kann. Bei der Parz. 1038 ist die Verschattung durch die Bebauung der Nachbarparzelle Nr. 1039 nach dem Gutachten so stark, dass hier ebenfalls kein Passivhaus nach den Vorgaben errichtet werden kann. Für beide Parzellen (1038 und 1031) hält allerdings der Gutachter die Bebauung mit einem KFW 40 Haus für realisierbar.

- **Bereich Herm-Dienz-Straße (hinter dem Seniorenzentrum)**

Die der Stadt Koblenz in der Baulandumlegung zugeteilten 10 Grundstücke Parz. 878 – 887 sind aufgrund ihrer Lage und Orientierung auch schwierig passiv zu bebauen. Aus diesem Grund wurde in Zusammenarbeit mit dem privaten Planer, der über diese Grundstücke eine Anhandgabevereinbarung erhalten hat, eine Baulandumlegung derart durchgeführt, dass aus 10 Reihenhausgrundstücken jetzt 5 Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser gebildet wurden. Aufgrund von versetzten Baukörpern kann der Passivhausstandard, nach Aussage des Planers dort jetzt erreicht werden. In der beigefügten neuen Anlage sind die 5 Baugrundstücke zu ersehen

- **Bereich Fritz-von-Unruh-Straße**

Die Parzellen 791 und 792 sind aufgrund ihrer Lage und Verschattung durch die noch anstehende Bebauung der Nachbarparzelle 790 (Bauvorbescheid wurde bereits erteilt,

Verkaufsbeschluss ist für die Sitzung des ABL am 30.06.2015 vorgesehen) gem. Gutachten nicht für ein Passivhaus geeignet.

- Es hat sich herausgestellt, dass im Wege der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Verschiebung von Baugrenzen die dahinterliegenden Grundstücke eine Verschattung erfahren können, die den dort bisher erreichten Passivhausstandard gefährden könnten. In den abzuschließenden Kaufverträgen wird dies nunmehr vertraglich so sichergestellt, dass nachzuweisen ist, dass eine Verschattung der betroffenen Grundstücke hierdurch nicht erfolgt. Das Rechtsamt wurde beauftragt, bis zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses zu klären, ob durch die Aufgabe des Passivhausstandards bei den im Beschlusssentwurf aufgeführten vier Grundstücken Ansprüche Dritter, die bereits zum Bau eines Passivhauses verpflichtet wurden, entstehen können.

Anlagen:

- Lageplan
- Neue Anlage – Plan mit 5 Baugrundstücken
- Prüfbericht transformingenieure

Historie:

- Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung am 21.04.2015 ohne Beschlussempfehlung
- Haupt- und Finanzausschuss am 27.04.2015 ohne Beschlussempfehlung
- Stadtrat am 07.05.2015 Zurückweisung in die Ausschüsse wegen Klärungsbedarf