



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0070/2015/3		Datum:	01.07.2015
Baudezernent				
Verfasser:	62-Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement		Az:	62.25.008
Gremienweg:				
24.07.2015	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	
13.07.2015	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 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, dass 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 Verschattung durch die Nachbargebäude 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 Nachbarbebauungen 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 Bauungen statt. Die Parzellen 1032 und 1031 sind mit je einer Doppelhaushälfte zu bebauen, wobei die südl. gelegene Parzelle 1032 bereits veräußert und mit einem Passivhaus bebaut wurde. Durch die Anbaupflicht kann das auf der nördlich gelegenen Parzelle 1031 zu errichtende Doppelhaushälfte 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 Veränderung in der Grundstückssituation 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 auf allen Grundstücken 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.

- **Im gesamten Baugebiet: Verschiebung der Baukörper**

Es hat sich herausgestellt, dass im Wege der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Lage der Baukörper außerhalb der durch den Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen die benachbarten Grundstücke eine Verschattung erfahren können, so dass dort der Passivhausstandard gefährden werden könnte. In den abzuschließenden Kaufverträgen wird nunmehr vertraglich sichergestellt, dass nachzuweisen ist, dass eine Verschattung des im Bebauungsplan vorgesehenen Baufensters der benachbarten Grundstücke hierdurch nicht erfolgt.

- **Ansprüche wegen Aufgabe Verpflichtung der Passivhausbebauung**

Das Rechtsamt wurde beauftragt zu prüfen, ob durch die Aufgabe der Verpflichtung zum Bau eines Passivhauses bei den vier anstehenden Grundstücken ggf. Ansprüche Dritter gegenüber der Stadt Koblenz geltend gemacht werden können. Nach Mitteilung des Rechtsamtes ist dies nicht der Fall, da durch den Nachweis, dass hier keine Passivhäuser errichtet werden können, die vier Grundstücke nicht vergleichbar gegenüber den anderen Grundstücken, die passiv bebaut werden können, sind.

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung hat in seiner Sitzung am 30.06.2015 und nach Anhörung des Gutachters Richter um einen Eigentumsplan (Stadt/Privat) im Bereich des Baugebietes Asterstein II für die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses gebeten. Im Haupt- und Finanzausschuss soll für den Stadtrat eine Beschlussempfehlung dahingehend erfolgen, dass für die Grundstücke 1031 und 1038 die Passivhausbindung aufgehoben wird, da durch die bereits errichtete Nachbarbebauung diese Grundstücke eine zu große Verschattung erfahren und hierdurch der Passivhausstandard bei diesen Grundstücken (Aussage im Ausschuss und im Gutachten des Gutachters Richter) nicht erreicht wird.

Um den Passivhausstandard bei den Grundstücken 791 und 792 zu erreichen, sollen diese Grundstücke nicht einzeln sondern zusammenhängend, zum Zwecke der Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus, veräußert werden.

Im beigegefügtten Plan sind die alle städt. und ehem. städt. Grundstücke grau unterlegt und die im Privateigentum stehenden Grundstücke weiß dargestellt. Die durchgestrichenen Grundstücke wurden bereits durch die Stadt Koblenz veräußert.

Sollte der Haupt- und Finanzausschuss wie vorgenannt eine Beschlussempfehlung aussprechen, so wird eine entsprechend geänderte Vorlage für die Sitzung des Stadtrates erstellt.

Anlagen:

- Lageplan
- Neue Anlage – Plan mit 5 Baugrundstücken
- Prüfbericht transformingenieure
- Neu = Eigentumsplan (Stadt/Privat)

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
- Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung am 12.05.2015 ohne Beschlussempfehlung und erneute Vorladung des Gutachters Richter für die nächste Sitzung