



Schöneck, den 07.03.2018

## Ergänzungsantrag zur Sitzung der Gemeindevertretung am Donnerstag, den 22.03.2018

### „Baugebiet Dresdener Straße“

#### Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt ergänzt (Ursprungsantrag *kursiv*, Ergänzungen normal):

*Es werden von der Grundstücksfläche Gemarkung Kilianstädten, Flur 13, Flurstück 37 teilweise, ca. 3.640 m<sup>2</sup> zum Verkauf angeboten. Die rückwärtige Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus wird für Fahrzeuge bis mindestens 7,5 to zulässigem Gesamtgewicht sichergestellt.*

- I. **Alternative Mobilitätskonzepte:** Der Gemeindevorstand wird beauftragt, zur Prüfung alternativer Mobilitätskonzepte mit den Firmen Auto Jörg GmbH, Bad Vilbel (Ford-Carsharing-Anbieter in Schöneck), Solar-Parker Ltd, Frankfurt (Anbieter innovativer Mobilitätslösungen für die Immobilienwirtschaft) und ggf. weiteren Firmen Kontakt aufzunehmen und Ergebnisse im BUVEK-Ausschuss vorzustellen.
- II. **Erschließung:** Für die Erschließung der Grundstücke werden folgende ergänzende Festsetzungen getroffen und der Gemeindevorstand wird beauftragt, diese umzusetzen:
  - A. **Ausrichtung der Gebäude zur optimalen Nutzung von Solarenergie:** Die Grundstücke, Gebäude und Dachneigungen sind so auszurichten und zu gestalten, dass Solarenergie optimal ohne Aufständering genutzt werden kann.
  - B. **Vorbereitung für Elektromobilität:** Die elektrische Erschließung des Baugebiets erfolgt so, dass auch bei einer künftigen Vollausrüstung mit E-Autos ausreichend elektrische Leistung für die Beladung der Autos zur Verfügung steht. Die Stellplätze und Garagen sind mit Kabeln oder Leerrohren für die Beladung von E-Autos vorzubereiten.
- III. **Verkaufsbedingungen / Energieeffizienz:** Für den Verkauf der Grundstücke werden folgende Regelungen getroffen und der Gemeindevorstand wird beauftragt, diese umzusetzen:
  - Variante 1 (favorisiert)**

Durch eine Regelung im Kaufvertrag wird der Käufer verpflichtet, auf dem Grundstück ein Haus nach dem Standard KfW40 Plus zu errichten.
  - Variante 2 (alternativ)**

Die Grundstücke werden mit einem Aufschlag von 35 Euro auf den aktuellen Verkehrswert als Wohnbaugrundstücke am Markt zum Verkauf angeboten. Es werden folgende Ermäßigungen bzw. Zuschüsse je Quadratmeter Bauland eingeräumt:

    1. 15,00 €/m<sup>2</sup> Zuschuss für Käufer, die Gebäude nach dem Standard KfW40 Plus errichten, sofern nach Fertigstellung des Hauses ein Nachweis erbracht

wird.

2. Je Kind der Käufer, für das zum Datum des Vertragsabschlusses Kindergeld bezogen wird, 10,00 €/m<sup>2</sup> Ermäßigung.

3. 10,00 €/m<sup>2</sup> Ermäßigung für Käufer mit einem durchschnittlichen Familieneinkommen der letzten 2 Jahre unter 50.000 €.

4. 10,00 €/m<sup>2</sup> Ermäßigung für Käufer, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ihren Wohnsitz in Schöneck haben.

Die Höchstgrenze der Ermäßigungen und Zuschüsse beträgt insgesamt 35,00 €/m<sup>2</sup>.

## **Begründung:**

### **Zu I. Alternative Mobilitätskonzepte:**

Die Grundstücke sind durch die geringe Entfernung von nur 500 Metern zum Bahnhof prädestiniert dafür, im Sinne ökologischer Bauleitplanung zum Beispiel in Verbindung mit Car-Sharing neue Mobilitätskonzepte anzubieten. Dadurch können bewusst Menschen angezogen werden, die kein eigenes Auto besitzen wollen und sich deshalb auch die Erstellung von zwei Stellplätzen (ca. 16 T€) pro Wohneinheit ersparen möchten – auch eine Maßnahme zum günstigeren Schaffen von Wohneigentum. Die Fa. Auto-Jörg bietet bereits Car-Sharing am Kilianstädter Bahnhof an. Die Fa. Solar-Parker ist Partner bei der Realisierung der Öko-Siedlung „Frank und Frieda“ in Friedrichsdorf und hat nach Firmenangaben durch seine Projekte „seit November 2015 bereits über 800 Stellplätze baurechtlich substituiert!“

### **Zu III. Verkaufsbedingungen / Energieeffizienz:**

Aus Sicht von Bündnis 90 / Die Grünen gibt es angesichts des fortschreitenden Klimawandels und des Standes der Technik im Jahr 2018 keinen Grund mehr, ein Haus zu bauen, was nicht höchste Energieeffizienz-Standards erfüllt, weshalb Variante 1 zu bevorzugen ist. Passivhäuser sind seit über 25 Jahren im Markt und ausgereift. Es gibt von der KfW neben günstigen Krediten auch Tilgungszuschüsse von bis zu 15 T€ (<https://www.kfw.de/stories/kfw/stories/umwelt/energieeffizienz/energieeffizienzhaus/?kfwmc=kfw-konzern>) bei KfW40 Plus Häusern (40 bedeutet, dass das Haus nur 40 Prozent der Energie eines Referenzhauses verbraucht, das heißt 40 Prozent dessen, was gesetzlich noch erlaubt ist. Plus steht dafür, dass die Häuser vorbereitet sind für das „Schwarming“, d.h. Strom erzeugen, speichern, ins Netz einspeisen und aus dem Netz aufnehmen können). Deutschland wird seine selbstgesetzten CO<sub>2</sub>-Minderungsziele verfehlen, die angehende Große Koalition hat sie im Koalitionsvertrag „einkassiert“. Das heißt, die hier in Schöneck in vergangenen Sitzungen vorgebrachte Argumentation, die Bundesgesetze reichten schon aus und weitere, eigene Anstrengungen in Schöneck seien nicht nötig, ist so nicht mehr haltbar. Gerade im Wohnbereich nimmt nach aktuellen Statistiken der Energieverbrauch für Heizung in Deutschland weiterhin zu, im Jahr 2016 witterungsbereinigt um 2,2 Prozent ([www.faz.net/aktuell/wirtschaft/energieverbrauch-der-deutschen-fuers-wohnen-gestiegen-15473438.html](http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/energieverbrauch-der-deutschen-fuers-wohnen-gestiegen-15473438.html)). Gerade im Neubau sind daher die sich bietenden Möglichkeiten zu nutzen.

Die Erfahrung zeigte jedoch, dass andere Parteien / Fraktionen im Schönecker Parlament dem Klimaschutz nicht die gleiche Bedeutung beimessen wie Bündnis 90 / Die Grünen. Die Variante 2 ist daher eine Kompromiss-Variante für Fraktionen, die beim Bau neben dem Klimaschutz andere Kriterien gleichberechtigt gefördert wissen wollen. Erfahrungen wurden mit dieser Fördermethode bereits im Baugebiet „Auf dem Wald“ in Büdesheim gemacht. Gegenüber der Ausschusssitzung vom 05.03. wurde als 4. Kriterium noch die Förderung von aktuellen Schönecker Einwohnern aufgenommen, mit der gleichen Zielrichtung wie von der WAS beantragt. Der vorgeschlagene Aufschlag von 35 € auf den Marktpreis bewirkt, dass erst nach Inanspruchnahme der Vergünstigungen der echte Marktpreis erreicht wird. Käufer, die keinen der Fördertatbestände erfüllen, können aber ebenfalls kaufen. Ohne den vorherigen Aufschlag von 35 € handelt es sich dagegen um eine „echte“ Subvention zu Lasten des Gemeinde-Haushalts.

---

Wolfgang Seifried  
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen