

An den Vorsitzenden der Gemeindevertretung Schöneck
Klaus Ditzel
Rathaus Kilianstädten
Herrnhofstraße 8
61137 Schöneck



Schöneck, den 16.06.2021

Antrag zur Sitzung der Gemeindevertretung am Donnerstag, den 01.07.2021

Wohnraumoffensive im Bestand

Beschlussvorschlag:

Um dem Wohnungsmangel im Rhein-Main-Gebiet entgegenzuwirken, möchte die Gemeindevertretung Schöneck Anreize schaffen und unterstützende Maßnahmen ergreifen, um vollständige oder auch partielle Leerstände an Grundstücken, Häusern und Wohnungen in bereits bebauten Gebieten dem Markt zur Verfügung zu stellen. Die Maßnahmen verfolgen gleichzeitig die Ziele, einer Verödung der Ortskerne und bebauten Gebiete vorzubeugen, im Kampf gegen den Klimawandel die energetische Sanierung von Gebäuden zu beschleunigen und als Alternative zum Neubau von Wohnraum die Neuversiegelung von Natur und Ackerland zu minimieren.

Die Zielsetzungen sollen erreicht werden, indem Gründe im Handlungsspielraum der Gemeinde, die heute Leerstände bewirken, beseitigt oder abgeschwächt werden. Es sollen Eigentümer beraten, unterstützt und gefördert werden, damit die Bereitstellung am Wohnungsmarkt möglichst risikoarm und vorteilhaft erfolgen kann. Entsprechendes gilt für die Nachfrageseite, auf der – mit anderen Mitteln und Anreizen – das Beziehen von Wohnraum im Bestand attraktiv gemacht werden soll.

Für eine Wohnraumoffensive im Bestand wird der Gemeindevorstand beauftragt, ein Bündel von Informations- und Beratungsangeboten, Fördermaßnahmen, Festlegungen und Prozessen zu entwickeln, das folgende Bausteine enthalten kann:

1. Mögliche Beratungsangebote umfassen Nutzungskonzepte für innerörtliche Baulücken (z.B. zwischenzeitliche Nutzung für Tiny Houses), Umbau oder Aufteilung bestehender Immobilien in kleinere, barrierefreie Wohneinheiten, energetische Sanierung, Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, rechtliche Beratung inklusive Bereitstellung von Musterverträgen zu den unterschiedlichen Wohnraum-Nutzungs-Konzepten oder die Veröffentlichung von „Success Stories“.
2. Mögliche Anreize für potentielle Vermieter*innen oder Verkäufer*innen umfassen die finanzielle Unterstützung bei Umzug und Entrümpelung, für Maklerkosten, die Übernahme von Mietausfallbürgschaften oder Vergünstigungen bei der Anmietung von Räumen nach Aufgabe eines „Wohnraumpuffers“.
3. Mögliche Anreize für potentielle Käufer*innen und Bezieher*innen von Bestandsimmobilien umfassen die finanzielle Unterstützung von Altbaugutachten und energetischer Sanierung, ein Altbaukindergeld, die Unterstützung von Erbpachtmodellen, die Förderung von Vereinsbeitritten oder die Unterstützung bei der Nutzung alternativer Verkehrskonzepte.
4. Mögliche satzungsrechtliche Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde liegen in der Beseitigung von Auflagen in der Gestaltungssatzung oder der Stellplatzsatzung, welche die Schaffung von

Wohnraum behindern. Eine neu zu erstellende Sanierungssatzung auf der anderen Seite kann die Schaffung von Wohnraum befördern.

Die Gemeinde Schöneck soll bei allen Maßnahmen nicht in Konkurrenz zu am Markt etablierten Akteuren treten, vielmehr mit diesen kooperieren und ihnen im Rahmen der „Wohnraumoffensive im Bestand“ eine Plattform bieten.

Der Antrag wird zur weiteren Beratung der Vorgehensweise in den Ausschuss für Bauen, Umwelt, Verkehr, Energie und Klimaschutz überwiesen.

Begründung

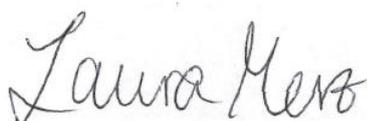
Win-Win für zusätzlichen Wohnraum und Klimaschutz

Schöneck ist mit drei Herausforderungen konfrontiert. Zum einen will die Gemeinde einen Beitrag zur Schaffung von im Rhein-Main-Gebiet benötigtem, bezahlbarem Wohnraum leisten. Zum anderen will Schöneck die Attraktivität der Ortskerne steigern und deren Verödung durch die Aktivierung von Leerständen vorbeugen. Und wenn Schöneck einen wirksamen Beitrag im Kampf gegen die Erderwärmung leisten möchte, dann muss es sich um die Reduktion des Energieverbrauchs im Sektor Wohnen bemühen, da hier die Quelle von über 50 Prozent der Schönecker CO₂-Emissionen liegt.

Bündnis 90/Die Grünen sind überzeugt davon, dass nicht eine einzelne „goldene“ Maßnahme diese Herausforderungen löst, dass sich vielmehr vermeintlich gegensätzliche Zielsetzungen wie bezahlbarer vs. klimafreundlicher und flächenschonender Wohnraum durch ein geschicktes Bündel von Maßnahmen auflösen lassen, welche die Wohnraumpotentiale im Bestand besser ausschöpfen.

Der erste Entwurf dieses Antrags wurde am 06.05. als „Mitmachantrag“ veröffentlicht. In zwei öffentlichen Online-Treffen und über einen Online-Fragebogen wurden weitere Anregungen aufgenommen. Auch jetzt hat der Antrag noch nicht den Anspruch, „fertig“ zu sein, aber eine gute Grundlage für die weitere Diskussion zu bilden. Die in nachfolgender Textbox aufgeschriebenen, konkreten Ideen sind daher nicht Gegenstand des Beschlussvorschlags, sondern sollen ein formales Gerüst für einen künftigen Beschlussvorschlag bilden. Manche Ideen werden verworfen werden, manche hinzukommen. Die Verschiebung der konkreten Ausgestaltung aus dem Beschlusstext heraus soll die Offenheit des Ansatzes als „Mitmachantrag“ unterstreichen.

Bündnis 90 / Die Grünen sind davon überzeugt, dass die Schwarmintelligenz von Bürger*innen, Parteien und Wählergruppen sowie Verwaltung bei der Ideengenerierung und Maßnahmenentwicklung von großem Wert sind. Über den Antrag soll daher in der Gemeindevertretung zunächst nicht abgestimmt werden. Vielmehr soll er im Ausschuss für Bauen, Umwelt, Verkehr, Energie und Klimaschutz oder unter einer dort zu verabredenden Vorgehensweise unter Beteiligung von interessierten Bürger*innen bis zum Jahresende 2021 weiterentwickelt werden, um dann eine Grundlage für im Haushalt 2022 einzustellende Haushaltsmittel zu bilden.



Laura Merz
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen

Klassifikation gemäß dem Gemeindevertretungs-Beschluss „Klimaschutz in Schöneck“ vom 25.06.2020
Auswirkungen auf den Klimaschutz

x Ja, positiv

Die Initiative verspricht doppelte Klimawirkung.

Zum einen ist zu erwarten, dass die jährliche Sanierungsquote (im Bundesdurchschnitt derzeit 1%) steigt (z.B. auf 3%), wenn mehr Fluktuation entsteht, da ein Mieterwechsel oder Kauf eines Gebäudes auch eine gute Gelegenheit für eine energetische Sanierung ist. Bei einer energetischen Sanierung kann der Heizenergiebedarf um 80% gesenkt werden.i

Zum anderen sinkt die CO₂-Emission pro Kopf dadurch, dass mehr Menschen auf unveränderter Wohnfläche leben und sich damit die verbrauchte Heizenergie auf mehr Köpfe verteilt. Bei einer Reduktion der durchschnittlichen Wohnfläche um 1 m² könnten in Schöneck ca. 242 Menschen mehr wohnen.

Nachfolgende Kalkulation zeigt das grobe Potential auf. Unter den getroffenen Annahmen könnten die Schönecker CO₂-Emissionen eines Jahres um 294 Tonnen gesenkt werden. Da die einmalige Sanierung einen dauerhaften Effekt hat, würde sich dies über 25 Jahre auf 7.353 Tonnen aufaddieren. Nicht berücksichtigt sind die Einsparungen durch vermiedene Neubauten. Ebenfalls nicht berechnet ist eine dauerhafte Einrichtung der Wohnraumoffensive, die jährlich zu weiteren Verschiebungen zwischen unsanierten und sanierten Wohneinheiten führen würde.

| Grundlagen / Annahmen | | Quelle / Erläuterung |
|---|--------|---|
| Anzahl Haushalte Schöneck | 5.540 | Regionalverband FrankfurtRheinMain 2017 |
| Anzahl unsaniert | 2.955 | BDI: 80 Prozent vor 1995, 2/3 davon sanierungsbedürftig |
| Reduktion durch Sanierung | 80% | BDI: Der Energieverbrauch von Bestandsgebäuden kann um rund 80 Prozent gesenkt werden. |
| CO ₂ -Emissionen Schöneck durch Wohnen (t) | 21.600 | Klimaschutzkonzept Schöneck 2012 |
| => CO ₂ pro Jahr und unsaniertes Wohneinheit (t) | 6,2 | |
| => CO ₂ pro Jahr und saniertes Wohneinheit (t) | 1,2 | |
| Anzahl Einwohner | 11.909 | Regionalverband FrankfurtRheinMain 2017 |
| zusätzliche Einwohner im Bestand durch Wohnraumoffensive (1 Jahr) | 242 | Entspricht einer Reduktion der durchschnittlichen Wohnfläche um 1 m ² pro Person von 50,3 m ² auf 49,3 m ² |

| | Ausgangsbasis | Szenario 1 | Szenario 2 | Änderung |
|--|---------------|-------------------|-------------------|----------|
| | | Business as Usual | Wohnraumoffensive | |
| | | | | |

| | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Sanierungsquote | | 1% | 3% | |
| Wohneinheiten gesamt | 5.540 | 5.540 | 5.540 | 0 |
| - unsaniert | 2.955 | 2.925 | 2.866 | -59 |
| - saniert | 2.585 | 2.615 | 2.674 | 59 |
| CO₂-Emission gesamt pro Jahr (t), davon durch | 21.600 | 21.453 | 21.159 | -294 |
| - unsanierte WE | 18.383 | 18.199 | 17.831 | -368 |
| - sanierte WE | 3.217 | 3.254 | 3.327 | 74 |
| Einwohner | 11.909 | 11.909 | 12.151 | 242 |
| CO ₂ -Emission pro Einwohner und Jahr (t) | 1,8 | 1,8 | 1,7 | -0,1 |
| CO₂-Emission gesamt auf 25 Jahre (t) | 540.000 | 536.323 | 528.970 | -7.353 |

Ausblick: Gerüst für einen potentiellen Beschlussvorschlag nach Abschluss der Beratungen

Die nachfolgende Blaupause formt mit konkreten Ideen das Gerüst für einen potentiellen Beschlussvorschlag, wie er am Ende der Beratungen aussehen könnte. Der Text ist nicht Gegenstand einer Abstimmung am 01.07.2021, sondern Teile der Begründung.

A Hintergründe, Feststellungen und Prämissen

Die Gemeindevertretung

- 1) **anerkennt, dass jede*r Bürger*in Schönecks so wohnen können soll, wie es dem individuellen Wunsch und Geschmack entspricht,**
- 2) *anerkennt einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet und in Schöneck,*
- 3) *ist sich bewusst, dass gemäß Klimaschutzkonzeptⁱⁱ von 2012 ca. 50 Prozent der Schönecker CO₂-Emissionen auf den Bereich Wohnen entfallen und kommunalpolitische Weichenstellungen in diesem Bereich daher von höchster Bedeutung für Schönecks Beitrag zum Klimaschutz sind,*
- 4) *ist sich der negativen Auswirkungen von zunehmender Flächenversiegelung für Natur- und Artenschutz, Ackerbau sowie den Hochwasserschutz in Folge von weniger Versickerungsfläche insbesondere im Einzugsgebiet der Nidder bewusst,*
- 5) *nimmt zur Kenntnis, dass die Siedlungs- und Verkehrsfläche bundesweit pro Tag immer noch um 56 Hektar zunimmt, was einem Flächenverbrauch von etwa 79 Fußballplätzen entspricht - und unterstützt das Ziel der Bundesregierung, diesen Verbrauch bis 2030 auf 30 Hektar, bis 2050 sogar auf 0 zu reduzierenⁱⁱⁱ,*
- 6) *nimmt zur Kenntnis, dass in der Betrachtung des gesamten Lebenszyklus eines Hauses auch die Konstruktionsphase neuer Häuser bereits in Form des Verbrauchs von „grauer“ Energie erheblich zur CO₂-Emission des Hauses beiträgt, umgerechnet auf ein Nutzungsjahr je nach Haustyp zwischen 10 und 14 kg CO₂-Äquivalent pro Quadratmeter Wohnfläche im Vergleich zu 9 bis 21 kg in der Betriebsphase^{iv},*
- 7) *nimmt zur Kenntnis, dass Schöneck mit 50,3 m² / Person gegenüber dem Durchschnitt von 42,8 m² / Person im Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain weit überdurchschnittlich viel Wohnfläche in Anspruch nimmt^v,*
- 8) *weiß das zwar nicht, vermutet aber, dass die überdurchschnittliche Wohnflächeninanspruchnahme in Teilen darin begründet liegt, dass Häuser und Wohnungen komplett leer stehen und dass Paare oder Einzelpersonen nach der Familienphase unverändert in familiengerechten, großen Immobilien wohnen und dabei Teile der Immobilien nicht genutzt werden und andere vor der Familienphase oder für eine temporäre Übergangslösung kleinere Wohneinheiten benötigen,*
- 9) *weiß das zwar nicht, vermutet aber, dass auch vor der Familienphase oder als temporäre Übergangslösung mehr kleinere Wohneinheiten benötigt werden,*
- 10) *weiß das zwar nicht, vermutet aber, dass eine signifikante Anzahl von Menschen sich nach der Familienphase durchaus gerne verkleinern würde, dies aber mangels örtlichen Angebots, Beratung und Unterstützung unterlässt,*
- 11) *nimmt zur Kenntnis, dass jede Reduzierung der durchschnittlichen Wohnfläche um nur einen Quadratmeter pro Person, z.B. durch Schaffung von Einliegerwohnungen, Untervermietungen, Umzug in kleinere Wohnungen o.ä., bei einer unveränderten*

Gesamtwohnfläche in Schöneck von 599.000 m², Wohnraum für ca. 250 zusätzliche Personen ermöglichen würde^{vi},

- 12) erinnert daran, dass Schöneck in ähnlicher Angelegenheit bereits überaus erfolgreich war, als es nämlich während der Flüchtlingskrise 2015 gelungen war, viele leerstehende Bestandswohnungen zu reaktivieren,*
- 13) sieht bei Nutzungsveränderungen (Umbau, Mieter- oder Eigentümerwechsel) im Bestand die Chance für energetische Sanierungen und damit neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auch einen wesentlichen Hebel zur Erhöhung der Sanierungsquote und damit zur Erreichung der Klimaziele (umgekehrt wird auch bei geplanten Sanierungsmaßnahmen ein Anreiz zur Mehrparteien-Nutzung geschaffen),*
- 14) erwartet aufgrund der demografischen Entwicklung, das heißt des wachsenden Anteils älterer Bürger*innen, dass ohne politische Maßnahmen die durchschnittliche Wohnflächeninanspruchnahme in den nächsten Jahren zunehmen wird, da sonst erst die Erben über die zukünftige Nutzung nachdenken werden^{vii},*
- 15) weiß das zwar nicht, hält aber für möglich, dass in Folge der Home-Office-Erfahrungen während der Corona-Krise v.a. in Frankfurt künftig weniger Büroflächen benötigt werden und diese in Wohnraum verwandelt werden und insofern der Wohnungsdruck mittelfristig im Rhein-Main-Gebiet und Schöneck nachlassen könnte,*
- 16) bevorzugt - auch wegen des Erscheinungsbildes und der Attraktivität der Ortskerne – die Innenentwicklung gegenüber dem Ausweis von Neubaugebieten und erinnert dabei an die Ergebnisse der Diskussionen um ein Innenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2014, als die Konkurrenz zu Neubaugebieten festgestellt wurde^{viii}.*

B Potentieller Beschlussvorschlag

Angesichts dieser Beobachtungen, Unsicherheiten, Risiken und Chancen beschließt die Gemeindevertretung daher:

- 1) Als „virtuelles, viertes Entwicklungsgebiet“ (neben den drei potentiellen Neubaugebieten in Büdesheim, Kilianstädten und Oberdorfelden) wird zur Unterstützung der Ziele, den Flächenverbrauch zu reduzieren, vorhandenen innerörtlichen Wohnraum besser auszunutzen und die energetische Sanierungsgeschwindigkeit zu erhöhen, die Innenentwicklung forciert.*
- 2) Die Aktivitäten zur außerörtlichen Wohnbaulandentwicklung auf Basis der Vorschläge der Bauland-Offensive Hessen werden bis zur Herstellung eines Einvernehmens über die Erfolgchancen und Effekte des „virtuellen Entwicklungsgebiets“ auf folgende Punkte fokussiert:*
 - a) Preisverhandlungen mit den aktuellen Grundstückseigentümern, ohne eine vorherige Priorisierung der drei potentiellen Neubau-Entwicklungsgebiete vorgenommen zu haben, um den Wettbewerb zwischen den Eigentümern in allen Gebieten aufrecht zu erhalten*
 - b) Festlegung der politischen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für eine Baulandentwicklung, insbesondere zu den Punkten: Vorgaben zum Energieeffizienz-Standard der neuen Gebäude, Vorgaben zur Nutzung der Sonnenenergie^x, Mischungsverhältnis Wohnformen in den neuen Wohngebieten mit einer Präferenz für kleinere Wohneinheiten und Mehrgenerationenprojekten, Mietpreisziel für bezahlbares Wohnen, finanzielle Ziele der Gemeinde, Verkehrserschließung (ÖPNV, Car-Sharing, Flexistellplätzen, Fahrradabstellplätzen, Straßendimensionierung), Erbpacht, Zisternenpflicht, Warmmietenmodelle^x*

C Potentielle Aufträge an den Gemeindevorstand

1) Für die Wohnraumoffensive im Bestand wird der Gemeindevorstand beauftragt, ein Bündel von Informations- und Beratungsangeboten, Fördermaßnahmen, Festlegungen und Prozessen zu entwickeln, das folgende Bausteine enthält:

a) Es werden kostenlose Beratungsangebote entwickelt und geschaffen oder bestehende Beratungsangebote vermittelt. Dabei wird mit etablierten Akteuren (z.B. Maklern, Landesenergieagentur Hessen, Banken, Verbraucherzentralen, Mietervereinen, ...) kooperiert bzw. diesen eine Vermittlungsplattform geschaffen. Folgende Beratungsschwerpunkte werden gesetzt:

- i) Nutzungskonzepte für innerörtliche Baulücken (z.B. für Tiny Houses)
- ii) Umbau oder Aufteilung bestehender Immobilien in kleinere, barrierefreie Wohneinheiten inklusive Fördermöglichkeiten durch Land und Bund
- iii) Energetische Sanierung inklusive Fördermöglichkeiten durch Land und Bund
- iv) Finanzierungsmöglichkeiten
- v) Rechtliche Beratung inklusive Bereitstellung von Musterverträgen zu den unterschiedlichen Wohnraum-Nutzungs-Konzepten

Idealerweise werden auch Kontakte zu Eigentümern und Mietern vermittelt, die bereits erfolgreich Wohnraum reaktiviert haben oder deren „Success Story“ auf einem Informations-Portal veröffentlicht.

b) In Zusammenarbeit mit einem Immobilienportal und/oder örtlichen Maklern wird eine Plattform geschaffen und/oder auf die Gemeindehomepage gestellt, die neben klassischen Miet- und Kaufangeboten bzw. Gesuchen für Wohnungen oder Häuser u.a. folgende Komponenten einer gemeinschaftlichen Nutzung von Wohnraum umfasst:

- i) WG-Zimmer
- ii) Untermiete
- iii) Untermiete von Zimmern für Home-Office oder Home-Schooling
- iv) Wohnen für Hilfe^{xi}, z.B. Untermiete gegen einfache Dienstleistungen wie Einkaufen, Rasenmähen o.ä.
- v) Mehrgenerationenhaus, auch in Gründung

c) Bürger*innen, die als Mieter*in oder Eigentümer*in durch Umzug innerhalb Schönecks oder durch Umbau oder Untermiete Wohnfläche in einer mindestens fünf Jahre alten Immobilie räumen, erstmals (unter-)vermieten oder verkaufen, werden wie folgt gefördert, z.B. über Gutscheine oder ein Gutscheineft:

- i) Pro netto, d.h. nach Abzug ggf. neu in Anspruch genommener Wohnfläche, freigewordenem Quadratmeter Wohnfläche
 - (1) 10 Euro, maximal 1.000 Euro Zuschuss
 - (2) 5 Euro, maximal 200 Euro Zuschuss zu den Maklerkosten
 - (3) 5 Euro, maximal 200 Euro Zuschuss zu den Kosten für einen Entrümpelungsdienst, Container oder Einlagerung
 - (4) Alternativ zu 1-3: Ohne Nachweis der Verwendung, 20 Euro, maximal 1.500 Euro Zuschuss

- ii) Unterstützung bei der Verkleinerung von privaten Buchbeständen durch Ehrenamtliche, studentische Hilfskräfte oder Schüler*innen mit dem Ziel, diese jeweils teilweise an die Ortsteilbüchereien zu übergeben, in die offenen Bücherschränke zu bringen, über Internetbörsen wie Momox zu verkaufen, anderweitig zu verschenken oder zu entsorgen
- iii) Fünf Jahre lang (alternativ: lebenslänglich) kostenlose Nutzung der Ortsteilbüchereien und Auswahlrecht für ein neu zu beschaffendes Buch im Wert von bis zu 30 Euro pro Jahr durch die Ortsteilbüchereien
- iv) Kostenlose Ablieferung von Sperrmüll an der Kleinmüllsammelstelle z.B. für einen Zeitraum von vier Wochen (alternativ: 10 Gutscheine à 5 Euro)
- v) Übernahme einer Mietausfallbürgschaft oder Eintritt der Gemeinde als Mieterin (und damit Hafterin) mit weiterer Untervermietung unter noch festzulegenden Bedingungen
- vi) Als Kompensation für die Aufgabe von privatem „Wohnraumpuffer“ für Feierlichkeiten oder Übernachtungsgäste
 - (1) Fünf Jahre lang zweimal jährlich kostenlose Anmietung eines Raums oder Saals in einer der gemeindeeigenen Liegenschaften (Bürgertreff, Dorfgemeinschaftshaus Oberdorfelden, Altes Schloss Büdesheim) für Familienfeiern
 - (2) Fünf Jahre lang einmal jährlich Übernahme der Raummiete für einen Raum in einem ortsansässigen Restaurant, maximal je 20 Euro
 - (3) Fünf Jahre lang pro netto aufgegebenem Zimmer zweimal jährlich ein Rabatt von 20 Prozent, maximal je 20 Euro für eine Zimmermiete für Besucher*innen in einem ortsansässigen Hotel
- vii) Zur Überbrückung zwischen Auszug aus der Altwohnung und Bezugsfertigkeit der Neuwohnung ein Rabatt von 20 Prozent, maximal je 20 Euro für eine Zimmermiete in einem ortsansässigen Hotel
- d) Bürger*innen, die eine mindestens fünf Jahre alte Immobilie in Schöneck im Rahmen dieser Wohnraum-Nutzungs-Offensive vollständig oder teilweise beziehen, werden wie folgt gefördert:
 - i) Gutschein in Höhe von 50 Euro für die einmalige Registrierungsgebühr sowie Fahrten bei einem in Schöneck aktiven Car-Sharing-Anbieter
 - ii) Schnuppergutschein in Höhe von 50 Euro für die Leihgebühr für ein E-Bike oder einen E-Scooter, falls ein solches Leihangebot am Standort Schöneck verfügbar ist
 - iii) Ein RMV-Monatsticket für das Schöneck beinhaltende Tarifgebiet 29 im Wert von 72,60 Euro (Stand 04.04.2021)
 - iv) Gutschein in Höhe von 50 Euro für die Aufnahmegebühr oder den ersten Jahresbeitrag in einem Schönecker Verein
- e) Bürger*innen, die eine mindestens 25 Jahre alte Bestandsimmobilie erwerben, werden in Anlehnung an das Hiddenhauser Modell „Jung kauft alt“^{xii} wie folgt gefördert:
 - i) Vor Kaufentscheidung: Für ein Altbaugutachten wird ein Zuschuss in Höhe von bis zu 1.500 Euro inklusive Kinderzuschuss gewährt.

ii) *Nach Kauf: Sechs Jahre lang wird ein Zuschuss von bis zu 1.500 Euro jährlich inklusive Kinderzuschuss gewährt, sofern das Haus energetisch auf den Standard KfW-Effizienzhaus 55^{xiii} saniert wird und durch Dachanlagen die Sonnenenergie genutzt wird, falls Statik, Gebäudeausrichtung und Verschattung dies zulassen (zusätzlich zur KfW-Förderung).*

iii) *Die Gemeinde bietet an, die Grundstücke zu erwerben und in Erbpacht den Käufern der Immobilie zu überlassen.*

2) *Der Gemeindevorstand wird darüber hinaus zu Folgendem beauftragt:*

a) *Ab dem Haushalt 2022 werden jährlich jeweils 100.000 Euro für die Fördermaßnahmen in den Haushaltsentwurf eingestellt.*

b) *Zuschussmöglichkeiten von Bund und Land werden überprüft.*

c) *Es wird geprüft, ob und wie durch Regelungen im Handlungsspektrum der Kommune, wie zum Beispiel einer Sanierungssatzung, die Zielsetzungen Energieeffizienz und Schaffung kleinerer, barrierefreier Wohneinheiten passend für die Bedürfnisse der Nachfamilienphase durchgesetzt und beschleunigt werden können.*

d) *Die „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in den historischen Ortskernen der Ortsteile Kilianstädten, Büdesheim und Oberdorfelden“ wird so überarbeitet, dass Hemmnisse, die der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entgegenstehen, reduziert werden. Insbesondere sind wohnraumschaffende Umbauten, die Bebauung von großen Gartengrundstücken („Enkelgrundstücken“) beispielsweise mit Tiny Houses, die energetische Sanierung sowie die Nutzung von regenerativen Energien zu vereinfachen.*

e) *Die Stellplatzsatzung wird so überarbeitet, dass bei Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Bestand und Vorlage alternativer Mobilitätskonzepte auf die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen verzichtet werden kann.*

f) *Die im Klimaschutzkonzept von 2012 dargestellten, nahwärmegeeigneten Siedlungsbereiche sind, insbesondere im Hinblick auf die Ansiedlung eines Rechenzentrums im Gewerbegebiet Kilianstädten Nord 2, zu konkretisieren und ein Konzept für die Etablierung von Nahwärmenetzen zu entwickeln.^{xiv}*

g) *Es sind für die angebotenen Maßnahmen Kooperationsvereinbarungen mit Berater*innen, Makler*innen, Mietervereinen, Verbraucherschutzvereinen, Immobilienportalen, Hotels, Entrümpelungsdiensten, Umzugsunternehmen, Car-Sharing-Unternehmen oder dem RMV zu treffen, die jeweils einen standardisierten Leistungsumfang definieren sowie die Lasten der Leistungsrabatte auf die Gemeinde Schöneck und die Erbringer*in der Leistung verteilen.*

h) *Es wird ein pragmatischer, standardisierter, gegen Missbrauch robuster, rechtssicherer, möglichst digitaler Prozess etabliert, mit dem die Zuschüsse über Erstattungen, Gutscheine (oder einen Gutscheinblock) o.ä. bis zur Ausschöpfung des jährlichen Fördertopfs administriert werden können.*

i) *Um den Erfolg der Maßnahmen steuern zu können, wird ein kontinuierliches Monitoring aufgebaut, in dem mindestens folgende Kennzahlen erhoben und miteinander in Beziehung gesetzt werden: Einwohnerzahl, Anzahl der Wohneinheiten, Gesamtwohnfläche, durchschnittliche Wohnfläche, geförderte Maßnahmen, erfolgte energetische Sanierungen mit Vorher/nachher-Vergleich, Sanierungsquote. Über den Erfolg des Maßnahmenbündels wird auf dieser Basis jährlich berichtet und dieses dann ggf. angepasst.*

Fußnoten / Quellen

i

Alt, ungedämmt, sanierungsbedürftig: 12 Fakten über Gebäude in Deutschland; Initiative energieeffiziente Gebäude des BDI (<https://initiative-energieeffiziente-gebaeude.de/de/zum-thema>)

„Der Gebäudebestand ist derzeit immer noch von Stillstand geprägt. Die Sanierungsquote stagniert seit langem konstant bei rund einem Prozent pro Jahr. Zur Erreichung der gesteckten Ziele muss die Sanierungsquote auf über drei Prozent steigen.“

„Der Energieverbrauch von Bestandsgebäuden kann durch eine ganzheitliche energetische Sanierung von Gebäudehülle und Gebäudetechnik um rund 80 Prozent gesenkt werden.“

„Mehr als 80 Prozent der Wohngebäude wurden vor der Einführung der dritten Wärmeschutzverordnung von 1995 errichtet. Zwei Drittel dieser Gebäude bedürfen einer energetischen Sanierung.“

ii Emissionsbilanz Schöneck aus „Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept 2030 der Gemeinde Schöneck“, verabschiedet am 10.05.2012, S. 26

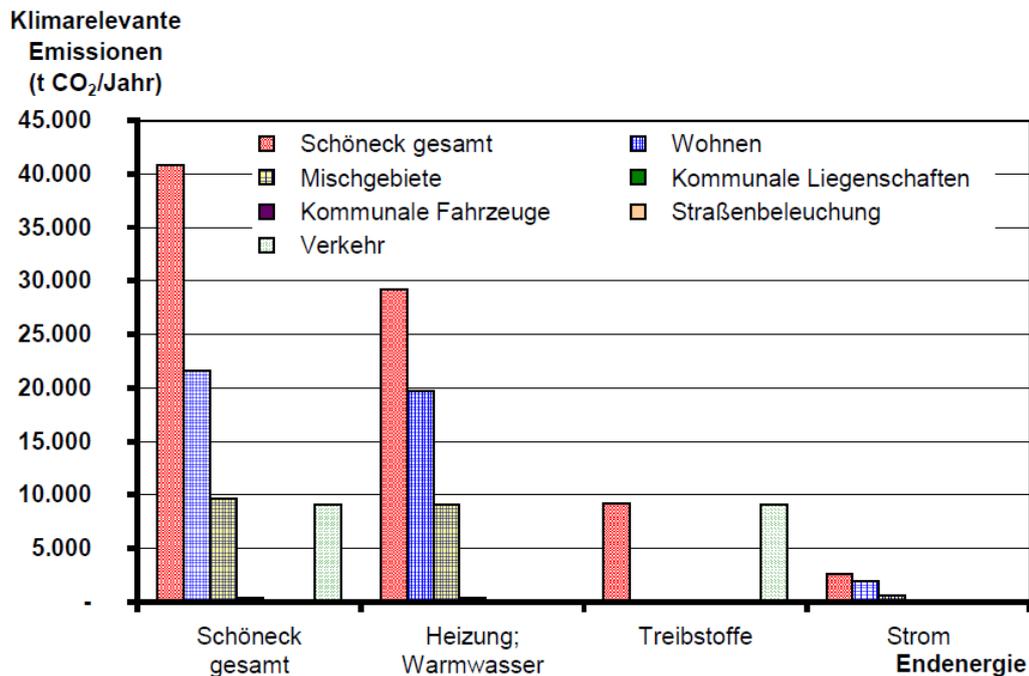
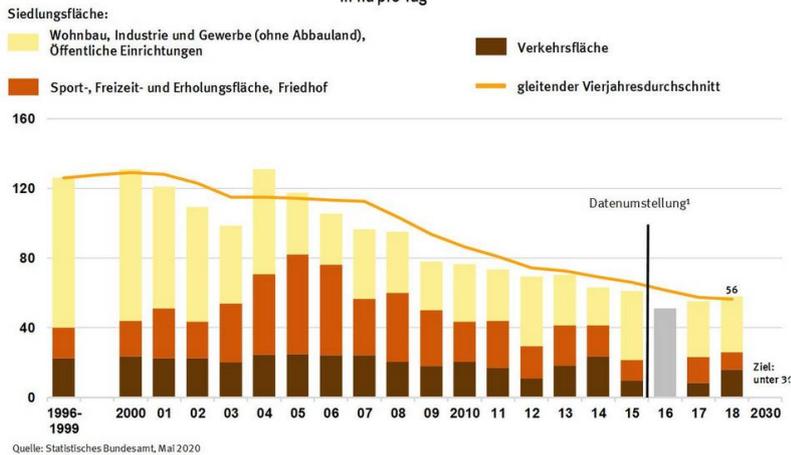


Abbildung 12: Emissionsbilanz 2010

iii Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland pro Tag gemäß Bundesumweltministerium www.bmu.de/WS2220

Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in ha pro Tag

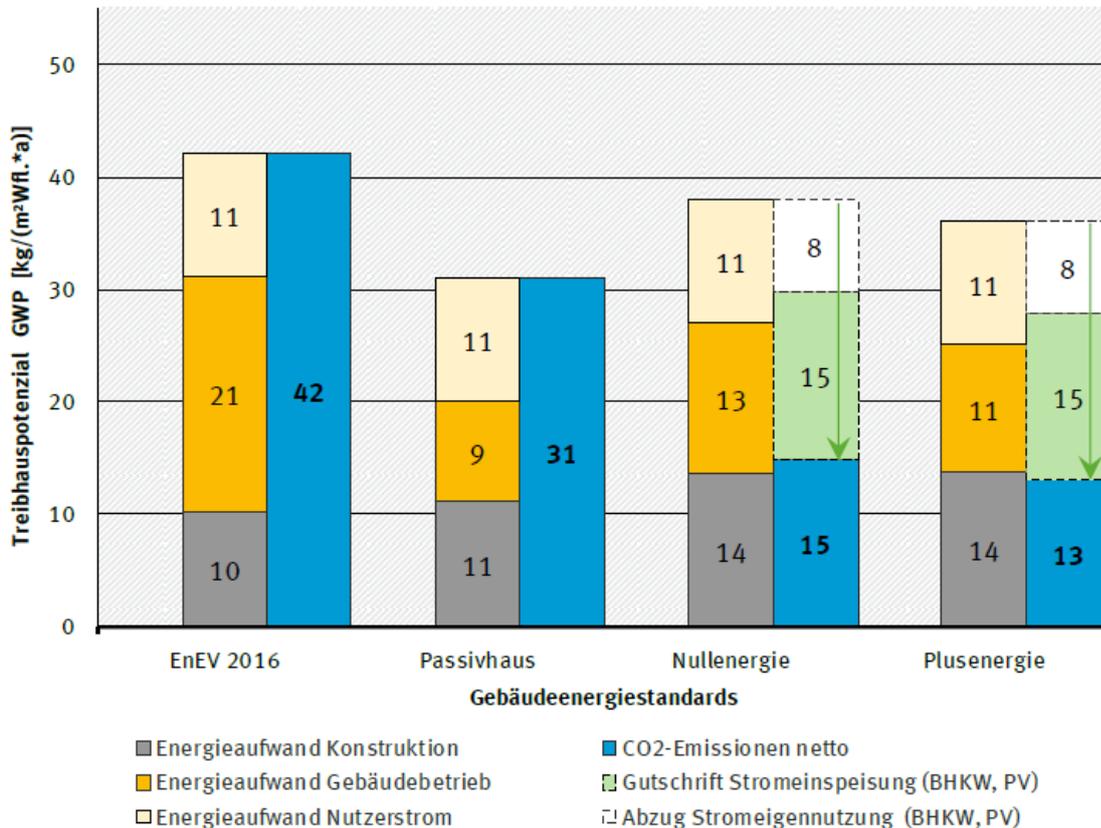
©



Quelle: Statistisches Bundesamt, Mai 2020

iv Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus gemäß Umweltbundesamt 2019: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-10-29_texte_132-2019_energieaufwand-gebäudekonzepte.pdf (S. 60, GWP = Global Warming Potential in CO₂-Äquivalenten)

Abbildung 25: GWP der „üblichen Varianten“ Neubau EFH



v Durchschnittliche Wohnfläche pro Person gemäß Regionalverband FrankfurtRheinMain 2017, https://www.region-frankfurt.de/media/custom/3255_44_1.PDF, S. 40

| | Wohnungsbestand* | Personen je Wohnung* | Wohnfläche* | |
|--------------------------|------------------|----------------------|-------------------------|----------------------------|
| | | | in 1.000 m ² | in m ² je Einw. |
| Schöneck | 5.540 | 2,2 | 599 | 50,3 |
| Regionalverband** | 1.146.006 | 2,1 | 100.932 | 42,8 |

vi Potential zu Ansiedlung von zusätzlichen Menschen in Schöneck bei einer Reduzierung der durchschnittlichen Wohnfläche um z.B. 1 m² durch die skizzierten Maßnahmen. Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Zahlen des Regionalverbands FrankfurtRheinMain

| | Wohnfläche | Einwohner |
|--|------------|-----------|
| | | |

| | Schöneck in 1.000 m ² | pro Einwohner in m ² | gesamt | Veränderung |
|------|-------------------------------------|---------------------------------------|--------|-------------|
| 2017 | 599 | 50,3 | 11.909 | |
| 2022 | 599 | 49,3 | 12.150 | 242 |
| 2023 | 599 | 48,3 | 12.402 | 252 |
| ... | | | | |

vii Entwicklung der Altersstruktur in Schöneck gemäß „Schöneck Kilianstädten - Machbarkeitsstudie im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen“, März 2019, S. 10

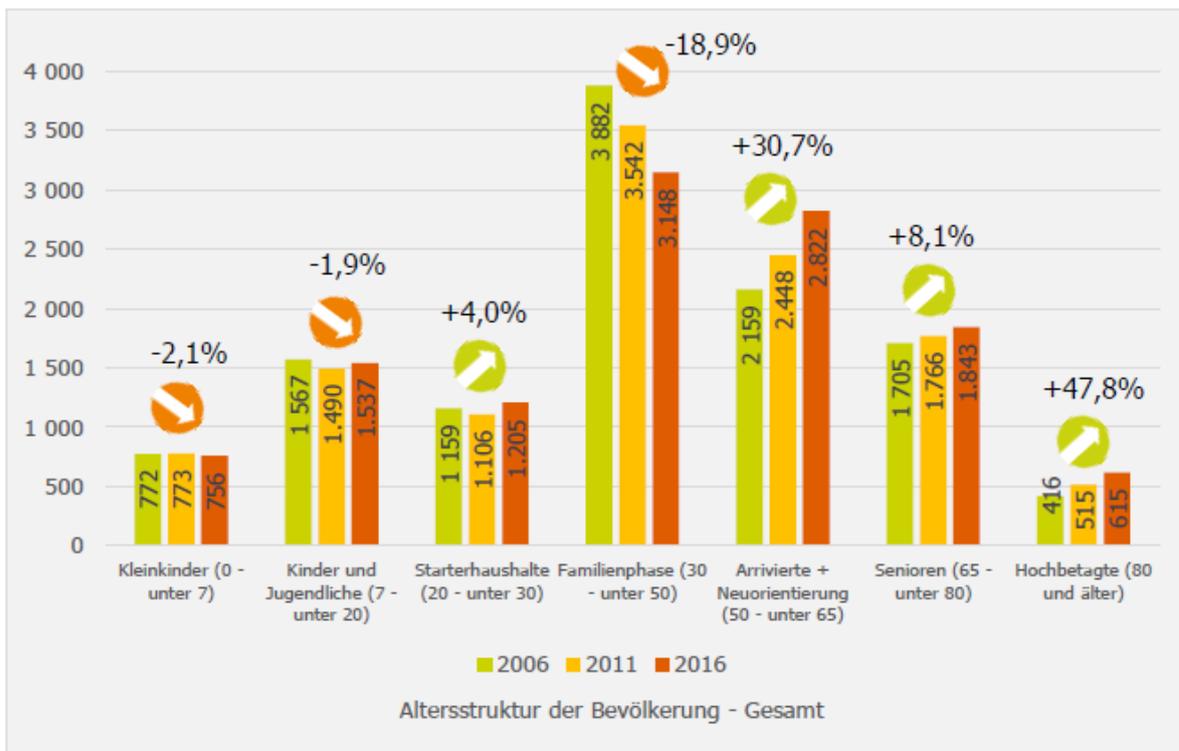


Abbildung 6: Übersicht Altersstruktur (HSL; eigene Darstellung)

viii Anmerkung der Verwaltung zur Beschlussvorlage „Erstellung eines Innenentwicklungskonzeptes für die drei Ortsteile der Gemeinde Schöneck“ vom 12.06.2014: „Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Innenentwicklungserfolg stark davon abhängt, dass zeitgleich keine größeren Neubaugebiete für Wohnen entwickelt werden.“

ix Antrag „Passivhausstandard für Schönecker Wohnbaugebiete“ der Grünen in der Gemeindevertretung vom 25.06.2020 (noch im Geschäftsgang): https://gruene-schoeneck.de/userspace/HE/ov_schoeneck/Antraege/2020-06-25-Passivhaus-Neubaugebiete.pdf

x Antrag „Politische Ziele und Leitplanken für die Wohnbaulandentwicklung in Schöneck“ von Bündnis 90/Die Grünen vom 16.08.2020 (noch im Geschäftsgang): <https://gruene-schoeneck.de/uploads/media/2020-xx-Wohnbaugebiete-Politische-Ziele-und-Leitplanken.pdf>

xi Z.B. vermittelt von den Studentenwerken: <https://www.studentenwerke.de/de/content/wohnen-f%C3%BCr-hilfe>

xii Förderrichtlinie „Jung kauft alt“ der Gemeinde Hiddenhausen: https://www.hiddenhausen.de/Wohnen/Jung-kauft-Alt/index.php?La=1&object=tx_2483_536_1&kat=&kuo=2&sub=0

xiii Förderung von energetischen Sanierungen durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW, Quelle: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/Energieeffizient-Sanieren/Das-KfW-Effizienzhaus/>

Effizienzhaus-Standards und Förderung im Überblick

| Effizienzhaus-Standard | Primärenergiebedarf | Transmissionswärmeverlust | Maximale Kredit- oder Zuschuss-höhe pro Wohneinheit |
|------------------------|---------------------|---------------------------|--|
| KfW-Effizienzhaus 55 | 55 % | 70 % | 120.000 Euro mit 40 % Tilgungszuschuss oder 48.000 Euro Investitionszuschuss |

^{xiv} Nahwärmegeeignete Siedlungsgebiete gemäß Klimaschutzkonzept der Gemeinde Schöneck von 2012

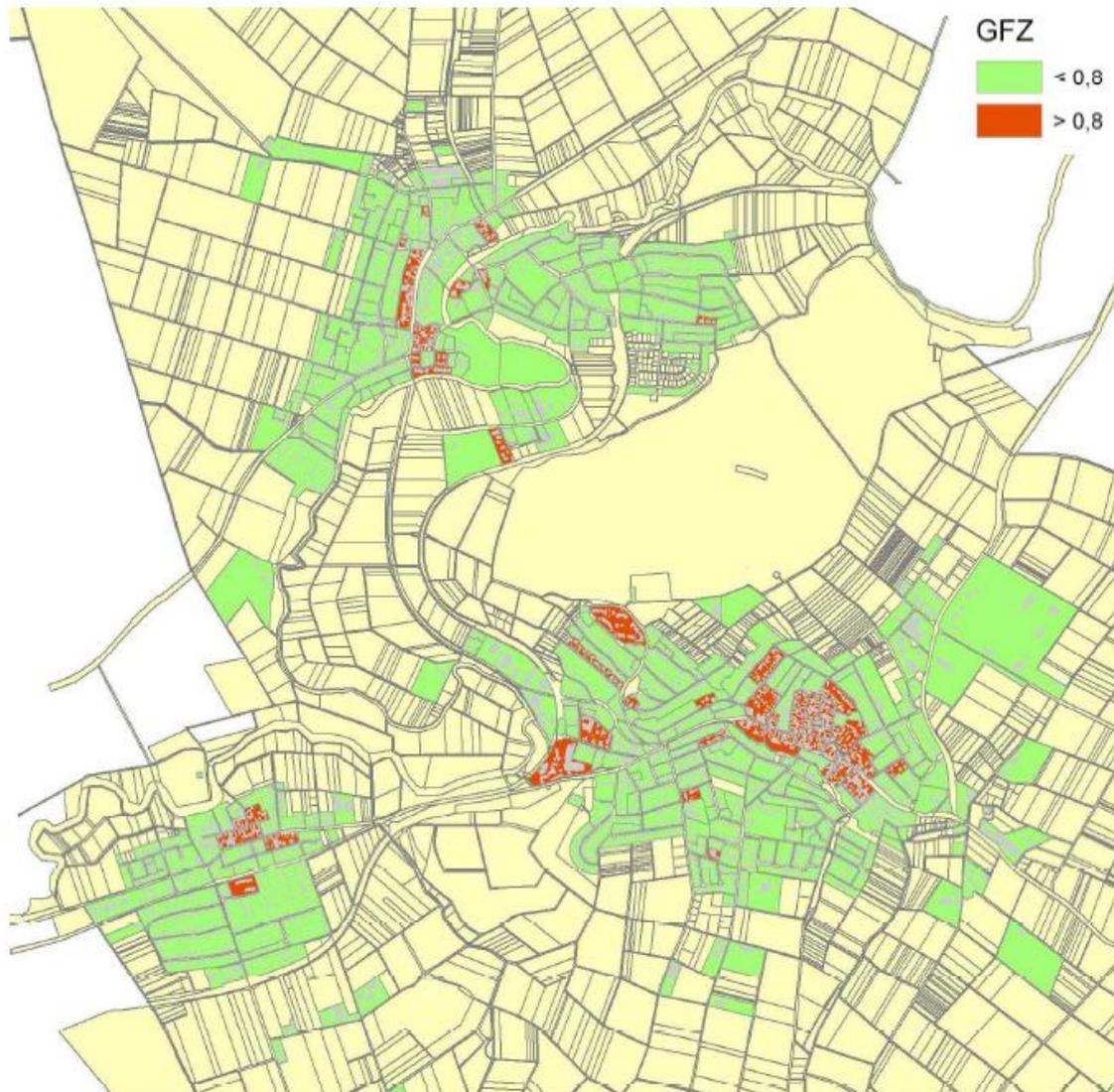


Abbildung 19: Bebauungsdichte (GFZ)