

Herr Müller erklärt, dass er aus Gründen der möglichen Befangenheit weder an der Beratung noch einer möglichen Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt teilnehmen werde.

Vorsitzender Gräf begrüßt Herrn Schäfer von der Firma NW Bauland, der sodann den Ausschussmitgliedern sein Geschäftsmodell vorstellt. Er informiert darüber, wie seine Firma die Projektentwicklung derartiger Baugebiete vornimmt und stellt klar, dass keine Hochbauten seitens seiner Firma errichtet würden.

Zum Thema „Klimaschutzsiedlung“ erklärt er, dass man wesentliche Teile der Vorgaben der „Checkliste des Landes NRW zu den Bedingungen einer Klimaschutzsiedlung“ übernehmen könne wie z.B. Ausrichtung der Gebäude und Dächer sowie Dachform und Verschattungsstellung. Ebenso könne der Bauherr in entsprechenden Verträgen verpflichtet werden, ein Passivhaus bzw. ein 3 L-Haus zu errichten. Von einer Verpflichtung der Bauherren zur Errichtung einer Solaranlage rät der Fachmann allerdings ab und begründet dies.

Im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung der Gebäude gibt Herr Schäfer zu bedenken, dass eine zentrale Heizversorgung grundsätzlich möglich sei, aber ein Betreiber für eine solche Anlage benötigt wird. Die Wirtschaftlichkeit einer zentralen Anlage gegenüber dezentralen Einzelanlagen müsse nachgewiesen werden. Er betont, sollte sich ein Betreiber bereit erklären, eine zentrale BHKW-Anlage zu errichten und zu unterhalten, werde er sich nicht verweigern. Jedoch habe dieses Thema zunächst keine hochrangige Priorität für ihn als Entwickler.

Weiterhin weist Herr Schäfer darauf hin, dass aufgrund der Attraktivität des Ortes nicht davon auszugehen sei, dass dieses Baugebiet überlaufen werde. Aus diesem Grund sollten Rahmenbedingungen für Bauwillige geschaffen werden, die in das wirtschaftliche Umfeld der Gemeinde passen und eine Ausgewogenheit aus Vorgaben und Freiraum zulassen.

Im Anschluss an den Vortrag werden verschiedene Fragen zur Wärmeversorgung beantwortet.

Herr Kemmler geht auf die Aussage von Herrn Schäfer hinsichtlich der Möglichkeit des Erwerbs einiger Grundstücke durch einen Bauträger ein. Herr Schäfer antwortet, dass diese Verkaufsabsichten seinerseits aktiv betrieben würden.

Frau Rellecke könnte sich vorstellen, die ZebiO ebenfalls in dieses Projekt einzubinden um der Gemeinde und den Bauherren mit Rat und Tat zur Seite zu stehen.

Herr Lorenz fragt nach der angedachten Zeitschiene zur Realisierung des Projektes. Herr Schäfer erläutert, dass dies sehr unterschiedlich sein kann. Für das Baugebiet Blumenhof rechne man damit, dass die ersten 20 Einheiten innerhalb der nächsten 2-3 Jahre vermarktet werden könnten.

Herr Scholz erklärt, dass die Gemeinde finanzielle Vorstellungen bei der Veräußerung der Grundstücke habe. Er möchte wissen, inwieweit diese Vorstellungen mit denen der NW Bauland übereinstimmen. Sollte dies nicht zusammenpassen, müsste überlegt werden, die Vermarktung / den Verkauf der Grundstücke doch in Eigenregie durchzuführen.

Herr Schäfer antwortet, dass er die finanziellen Vorstellungen des Kämmers kenne. Bevor die NW-Bauland jedoch in die Detailrechnung einsteigt, müsse eine Grundsatzentscheidung über die weitere Vorgehensweise getroffen werden.

Herr Kolf erklärt, dass sich der Ausschuss nunmehr darüber verständigen müsse, ob die Baulandentwicklung durch einen externen Partner oder in Eigenregie durchgeführt werden soll. Bei der ausgedehnten Suche nach Baulandentwicklern habe sich die Firma NW-Bauland als potenzieller Partner herauskristallisiert. Er erkundigt sich, inwieweit die Vorstellungen des Ausschusses zur Klimaschutzsiedlung mit seinen Vermarktungsplänen zusammenpassen.

Erster Vorsitzender Gräf ergänzt, dass ebenfalls heute weitere wichtige Rahmenbedingungen für einen Vertragsentwurf festgelegt werden sollten.

Herr Scholz plädiert dafür, das komplette Projekt in eine Hand zu vergeben. Dazu gehöre neben der Kompletterschließung auch die Bebauung einiger Grundstücke durch einen Bauträger/ Architekten, der ebenfalls vom Entwickler beauftragt werden sollte.

Vorsitzender Gräf könnte sich vorstellen, das Projekt in zwei Abschnitten durchzuführen. Im ersten Schritt könnte ein Bauträger einige Hochbauten errichten und parallel dazu könnte die Vermarktung für individuelle Häuser durch private Bauherren betrieben werden.

Erster Beigeordneter Sterzenbach erläutert, dass zunächst eine Grundsatzentscheidung mit Festlegung der wichtigsten Rahmenbedingungen notwendig sei. Je nach dessen Ausgang wären die Vertragseinzelheiten auszuhandeln, die im weiteren Beratungsgang im nichtöffentlichen Sitzungsteil vorgestellt und zur Entscheidung vorgelegt werden würden.

Herr Kemmler zählt auf, welche Rahmenbedingungen bei einer Vertragsgestaltung seiner Meinung nach beachtet werden müssen. Dies seien:

- weitgehende Orientierung an den Anforderungen des Planungsleitfadens für Klimaschutzsiedlungen, die existenziell für eine Klimaschutzsiedlung von Bedeutung sind,
- der bereits entwickelte Bebauungsplan sollte im wesentlichen zugrunde gelegt werden,
- die Privateigentümer sollen eingebunden werden,
- die Veräußerung der Grundstücke darf für die Gemeinde kein Zuschussgeschäft werden.

Frau Miethke beantragt, die Diskussion zu beenden und einen Beschluss herbeizuführen. Vorsitzender Gräf lässt über den Antrag abstimmen:

Beschluss Nr. XIII/16/194

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

10 Ja-Stimmen (2 SPD, 3 CDU, 4 FDP, 1BfE), 1 Gegenstimme (FDP), 2 Enthaltungen (1 FDP, 1 Grüne)

Herr Müller hat an der Beschlussfassung nicht teilgenommen.

Vor Beschlussfassung plädiert Herr Kolf nochmals dafür, den Begriff Klimaschutzsiedlung variabel zu halten.

Erster Beigeordneter Sterzenbach führt aus, dass er aus der bisherigen Beratung heraus die Umsetzung der Klimaschutzsiedlung so verstanden habe, dass die Kernelemente wie Südausrichtung und hochgedämmtes Haus (Passivhaus / 3-Liter Haus) vorgeschrieben werden und darüber hinaus den Bauherren lediglich die Möglichkeit gegeben werden soll, die weiteren Anforderungen an eine Klimaschutzsiedlung zu erfüllen.

Herr Kolf antwortet, dass man unter diesen Bedingungen dem Beschlussvorschlag folgen wird.

Beschluss Nr. XIII/16/195

Die Erschließung des Baugebietes „Blumenhof“ wird mit Hilfe einer externen Erschließungsgesellschaft durchgeführt. Das Grundlayout des Bebauungsplanes ist als Planungsgrundlage heranzuziehen. Die wesentlichen Zielsetzungen einer Klimaschutzsiedlung sollen erreicht werden. Es ist alternativ eine zentrale, wie auch eine dezentrale Energieversorgung darzustellen. Es ist eine Grobkostenkalkulation durchzuführen, um die auf die Gemeinde zukommenden Kosten der Erschließungsanlage zu ermitteln. Unter den vorgenannten Maßgaben wird die Verwaltung beauftragt, mit der Firma NW-Bauland weiter zu verhandeln.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

(Herr Müller hat an der Beschlussfassung nicht teilgenommen).