Grüne Meerbusch

17.5.2021

Planungen Böhler Rheineck
Letter of Intent
APL 20.5.20121

Sehr geehrter Herr Assenmacher, sehr geehrter Herr Damblon,

Bündnis 90/**DIE GRÜNEN** begrüßen die Planungen der GWH grundsätzlich und wir betrachten die angestrebten Maßnahmen in den Bereichen Mobilität, Energie, Sozialer Wohnraum, soziale Mischung, Bestandsverbesserungen sehr positiv.

Der diesbezügliche Letter of Intent beinhaltet folgende Textpassage:

> Dieser Letter of Intent dient dazu wichtige Vereinbarungen aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept zu konkretisieren und eine Verbindlichkeit zur Umsetzung dieser Maßnahmen für die Vertragsparteien herzustellen.

Wir betonen ausdrücklich, dass wir derzeit und bezogen auf die aktuell handelnden Personen bei der GWH keine Bedenken haben, dass die dargestellten Ziele auch umgesetzt werden. Doch wenn dieser Letter of Intent eines nicht bietet, dann ist es die im obigen Absatz formulierte Konkretisierung und Verbindlichkeit.

Den Grünen ist bewusst, dass die von der GWH beschriebenen Projekte auf der Grundlage des § 34 des Baugesetzbuches erfolgen und daher die grundsätzliche Zulässigkeit der Projekte gegeben ist.

Der vertrauensvolle Austausch mit der GWH und gemeinsam erarbeitete Grundlagen haben den Grünen eine ausreichende Basis geboten, um auf einen neuen Bebauungsplan und damit auf eine detaillierte Steuerung durch die Stadt Meerbusch zu verzichten.

Damit wurde für die GWH ein Rahmen geschaffen, zeitnah und mit deutlich geringerem Aufwand die Böhler-Siedlung zu erweitern und wichtige, auch klimabezogene Zielsetzungen anzupassen.

Diesen Verzicht möchten wir jedoch nicht so verstehen, dass die Zielkonzepte nun zu freiwilligen und optionalen Angeboten erklärt werden. Wir wollen, dass die im obigen Text beschriebene Verbindlichkeit keine leere Floskel ist.

Vom Grundsatz folgen wir auch dem Antrag der SPD, Details müssen wir in der Fraktion jedoch noch klären.

Darüber hinaus erwarten / beantragen wir jedoch Konkretisierungen in verschiedenen Bereichen:

---

1. **Planungsrecht**

   Auszug Letter of Intent

   „Die beiden Parteien sind sich jedoch einig, dass kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und keine Veränderungssperre gemäß §14 BauGB beschlossen wird“

   Das meinen wir, kann nur für die derzeitigen Vereinbarungen festgelegt werden. Hier halten wir die Ergänzung, „ dass **im aktuellen Verfahren** kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und keine Veränderungssperre gemäß §14 BauGB beschlossen wird, für erforderlich.

2. **KLIAMBEITRAG:**

Ergänzungsbebauung

Besonders der Neubau eignet sich dazu, dem Klimaschutz ein stärkeren Fokus beizumessen. Aus diesem Grund verfolgt die GWH das Vorhaben, alle Gebäude der Ergänzungsbebauung nach dem KfW-Effizienzhaustandard 55 zu bauen. Voraussetzungen für das Erreichen der energetischen Ziele sind eine hohe Luftdichtheit des Gebäudes, Wärmerückgewinnung oder eine energetisch günstige Heizungsanlage. Es gibt viele verschiedene bauliche Maßnahmen, die dazu führen, dass der KfW 55 Standard erreicht wird. Durch diese Maßnahmen kann also die Energieeffizienz der Gebäude im erheblichen Maße gesteigert werden. So kann die gesamte Energiebilanz des Quartiers trotz der zusätzlichen Wohneinheiten ausbalanciert werden. Durch die energieschonende Bauweise entstehen für das Quartier, die Bewohner sowie die Stadt elementare Vorteile. Vorteile setzen sich zum Beispiel zusammen aus steigendem Wohnkomfort und Wohnqualität, die Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes, die CO2-Einsparung und die Wertsicherung des Gebäudes. Darüber hinaus aber auch finanzielle Vorteile für die Mieter durch geringere Energieverbräuche, die Verringerung von Gesundheitsrisiken und eine bessere Vermietbarkeit.

Die GWH beschreibt die grundsätzlich zu beachtenden Klimaziele. Auch wenn es hier keine rechtliche Vorgabe gibt, würden wir die Verwaltung beauftragen, mit der GWH weitere Möglichkeiten klimarelevanter Maßnahmen schon bei der Errichtung der Gebäude zu berücksichtigen.

Die Konzentration der baulichen Maßnahmen auf die Energiethematik greift zu kurz. Es wäre wünschenswert, z.B. Aussagen oder Vereinbarungen zu den Baumaterialien (cradl to cradle), zu Holz und zu den Isolierungen (kein Styropor) zu treffen.

---

3. Fahrradstellplätze

GWH:

Hinweise zu Fahrradabstellplätzen

- **30 %** der notwendigen Fahrradabstellplätze können **in Tiefgaragen** nachgewiesen werden; **70 % sind hingegen ebenerdig, abschließbar und bestenfalls überdacht** nachzuweisen
- Bei der Planung von Fahrradabstellplätzen empfiehlt es sich, zusätzlichen Platzbedarf für Fahrräder mit Kindersitz, Fahrradanhänger, Transporträder sowie Roller oder Kinderwagen einzuplanen und einen Platz im Haus oder Hof für Wartungs- und Reparaturarbeiten.
- Für alle Fahrradabstellplätze gilt, dass eine ausreichende Zuwegung und Bewegungsfläche (Abmessung, Radien etc.) eingeplant und nachgewiesen werden muss. Hierbei sind auch Lastenräder o.ä. zu berücksichtigen. In der Regel reicht für ein Fahrrad 70 cm Breite und 2 bis 2,2 Meter Länge aus. Idealerweise sollten Fahrradabstellplätze überdacht und abschließbar sowie mit Elektroanschluss versehen sein.

Hier sehen wir ein sehr deutliches Konkretisierungspotential.

„Können? Bestenfalls? Empfiehlt sich? Idealerweise sollten? .. empfiehlt es sich)“

Dies sind Aussagen die bedauerlicherweise keinerlei Verbindlichkeit bieten. Wir halten deshalb eine Konkretisierung und eine Zusage der GWH für erforderlich.

4. Finanzierung

Die GWH erklärt sich bereit, sich an den Baukosten der Umgestaltung des Böhlerhofs und der Wohnumfeldgestaltung der Straße „Am Farnacker“ mit bis zu 25% der tatsächlichen Kosten des Umbaus, maximal mit 250.000 € zu beteiligen, wenn eine Umsetzung der Baufelder A, B, D, E und F durch die GWH erfolgt. Sofern nicht alle Baufelder ausgeführt werden, reduziert

Die Formulierung „bis zu 25 % der tatsächlichen Kosten des Umbaus, max. mit 250.000 €“ beschreibt nach unserer Auffassung keine ausreichende Verpflichtung. „.. bis zu“ wäre zu streichen.

5. Parkraum

Hier vermissen wir eine Regelung, wie von der Verwaltung angekündigt, dass zusätzlicher Parkraum im Rheineck das Parken auf der Römerstraße deutlich reduziert, um einen sicheren Radweg herzustellen.

6. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt

Finanzielle Auswirkung und Fördermöglichkeiten:

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt überwiegend durch Mittel der GWH. Gleichwohl enthält das Maßnahmenkonzept auch von der Stadt durchzuführende und zu finanzierende Maßnahmen. Deren Umsetzung steht jedoch zunächst unter dem Vorbehalt der Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel und notwendiger Gremienbeschlüsse. Insofern hat der Beschluss dieser Vorlage zunächst keine finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Mit Zustimmung zu dieser Beschlussvorlage erklärt der Rat jedoch seine Absicht, sich zu gegebener Zeit mit der Finanzierung, Planung

Seite 5 von 6

und Umsetzung der Maßnahmen zu befassen.

Der Einsatz von Fördermitteln ist wünschenswert, kann jedoch nicht zugesagt werden. Insofern wird die Verwaltung im Zuge der Maßnahmenumsetzung prüfen, ob Förderprogramme in Frage kommen und die dann hierfür erforderlichen Voraussetzungen schaffen auch in Verbindung mit entsprechenden Beschlüssen der kommenden Gremien. Auch die GWH prüft fortlaufend, welche Fördermöglichkeiten durch das Land NRW zur Umsetzung einzelner Maßnahmenpakete zur Verfügung stehen könnten. Für die Umsetzung des Konzeptes sollten Fördermittel jedoch keine Voraussetzung sein.

Bezüglich der städtischen Maßnahme zur Umgestaltung des Böhlerhofes als zentraler, attraktiver Quartiersplatz hat die GWH bereits finanzielle Mitwirkungsbereitschaft signalisiert. Diese gilt es im laufenden Prozess weiter zu konkretisieren.

Die Grünen sind der Auffassung, dass zumindest ein etwaiger Kostenrahmen benannt werden könnte, zumal auf das Erfordernis der Mittelbereitstellung im städtischen Haushalt hingewiesen wird. Der Rat hat sich „zu gegebener Zeit“ mit diesen HH-Ansätzen zu befassen.

Es werden aber städtischerseits jetzt bereits Zusagen durch die Stadtverwaltung gemacht. Dies dürfte nach unserer Auffassung zwangsläufig zu Ausgaben führen.

VG
Jürgen Peters