



GEMEINDE NIEDERNBERG

MITTEILUNGSVORLAGE

023/2022

Federführung:	Bürgermeister	Datum:	07.02.2022
Bearbeiter:	Jürgen Reinhard	EAPL:	6111-02

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	22.02.2022	öffentlich

Tafeläcker II, Sachstand sowie Energiekonzept Vorschlag AVG und Gasuf

Mitteilung:

Die Nachfrage nach Baugrundstücken von Bauwilligen ist in Niedernberg seit Jahren ungebrochen hoch. Es besteht hohe Nachfrage sowohl aus der einheimischen Bevölkerung, als auch von Externen. Diesem Bedarf entgegnet die Gemeinde Niedernberg mit einer verstärkten Nachverdichtung in bestehenden Wohngebieten. Als Neubaugebiet „auf der grünen Wiese“ wurde das Wohnbaugebiet Tafel in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Für diesen Bereich besteht ein Rahmenplan der das Gebiet in vier Abschnitte aufteilt, die Erschließungsanlagen definiert und die Gebietscharakteristik darstellt. Bauabschnitt Tafel I wurde umgesetzt und ist mittlerweile bebaut. Grundlage hierfür ist ein Umlegungsmodell, das über städtebauliche Verträge und Kostenvereinbarung die Errichtung des Baugebietes mit den Grundstückseigentümern regelt. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass alle Kosten für die Baugebietsausweisung von den zukünftigen Eigentümern und Nutznießern der neuen Baugrundstücke zu tragen sind. Alteigentümer erhalten dabei Baugrundstücke zugeteilt, die mit einem 10-jährigen Baugebot belastet sind. Die freien Flächen von nicht bauwilligen Alteigentümern hat die Gemeinde erworben und an Bauwillige mit einem 3-jährigen Baugebot verkauft. Städtebauliches Ziel war dabei, Wohnraum zu schaffen und keine Bauplätze dann als Spekulationsobjekt oder auch als sogenanntes „Enkelgrundstück“ liegen zu lassen. Das Modell wurde im Abschnitt Tafel I erfolgreich umgesetzt.

Vor 12 Jahren wurde im Abschnitt Tafel II das Seniorenheim auf einer Teilfläche realisiert.

Mit einem Grundsatzbeschluss vom 08.12.2015 hat der Gemeinderat die Erweiterung des Baugebietes Tafel II angestoßen. Im Jahr 2016 wurde eine Eigentümerversammlung durchgeführt. Ziel war die Grundstücke entweder zu erwerben oder eine Zuteilung mit Baugebot zu versehen. Einige Eigentümer waren mit den Rahmenbedingungen nicht einverstanden, es wurden zahlreiche Einzelgespräche geführt, die jedoch zu keinem Erfolg führten.

Aufgrund dessen wurde über neue Rahmenbedingungen mit angepasster Gebietsaufteilung, Kostenbestandteilen, neuer Bewertung der Einwurfgrundstücke und modifiziertem Baugebot verhandelt. Diese wurden im Dezember 2018 in einer neuen Eigentümerversammlung dargestellt. In Laufe des Jahres 2019 wurden die Gespräche nochmals aufgenommen und mündliche Zusagen eingeholt.

Der überarbeitete Baugebietsplan hat von den 4 ha Gesamtfläche eine Aufteilung von ca. 3 ha Baugrundstücke der Alteigentümer und ca. 1 ha für Baugrundstücke der Gemeinde ergeben.

Schriftliche Verträge wurden bis dato nicht abgeschlossen, da die Planungen und Kosten daraufhin angepasst werden müssen, als Grundlage für die Verträge mit den Alteigentümern.

Nachdem zu Beginn der Pandemie die Arbeiten zunächst ins Stocken gerieten, wurden im Sommer 2020 erste Gespräche bzgl. eines Versorgungskonzepts geführt. Im Juni 2020 stellte der Seniorenbeirat seine Vorschläge zu möglichen Wohnformen im Gemeinderat vor.

Anschließend wurde ein Plan entworfen, bei welchem - insoweit möglich – die Wünsche der Alteigentümern berücksichtigt, aber auch in Gemeindehand verbleibende zusammenhängende Grundstücke gebündelt in die Nähe der Pfarrer-Seubert-Straße wurden. Für diesen zusammenhängenden Bereich, in welchem auch alternative Wohnformen (Gemeinschaftshäuser, altersgerechtes Bauen oder betreute Wohnformen) ermöglicht werden sollen, wurden Gespräche mit dem Energienetzwerk KeenE6, jetzt Die Klima 10, sowie mit den in der Gemeinde etablierten Versorgern aufgenommen.

Gasleitungen werden in Neubaugebieten aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr verlegt.

Die Gesetzgebung erfordert mittlerweile nachhaltigere Konzepte für die Energieversorgung, die auch in dem Baugebiet umgesetzt werden sollen. Im Rahmen der Netzwerkarbeit des KEEN E6 (Kommunalen Energie Effizienz Netzwerk) hat sich die Verwaltung mit dieser Fragestellung beschäftigt. Nach den aktuell gültigen gesetzlichen Vorgaben sind Mindeststandards (KfW Standards, EnEV, GEG) für den Einsatz von alternativen Energiequellen vorgeschrieben.

Wenn im Baugebiet Tafeläcker II keine besonderen zentralen Vorgaben und Konzepte umgesetzt werden, dann ist jeder Eigentümer selbst für die Umsetzung beim Bau dafür verantwortlich. Neben den autarken Möglichkeiten, z.B. Hackschnitzel, Solar, etc., wird häufig eine Lösung mit einer Luftwärmepumpe bevorzugt eingesetzt.

Es wurde die Möglichkeit überprüft das Baugebiet zentral über ein Nahwärmenetz anzuschließen. Hier wurde mit den Vertretern aus dem Netzwerk, der Energieagentur und dem Konzessionär für die Gasversorgung (gasuf Unterfranken) ein Nahwärmenetz konzipiert. Dies basiert auf einer zentralen Gewinnung von Energie aus alternativen Energien (wie BHKW + Bodenwärme oder Solareinspeisung). Dabei wurden auch die umliegenden Immobilien (Seniorenheim, Schule, Kindergarten Sonnenschein, Vereinsheim etc.) mit betrachtet. Eine Vorstellung des Konzeptes bei den Vertretern der Einrichtung hatte stattgefunden. Eine überzeugende wirtschaftliche Darstellung einer zentralen Wärmeversorgung war nicht möglich.

Die große Unbekannte dabei ist die Bereitschaft aller Eigentümer im Baugebiet mitzumachen, es müsste ein Anschluss- und Benutzungszwang festgesetzt werden. Um das System wirtschaftlich betreiben zu können müssen die Verbraucher das Netz auch nutzen.

Es wurden nun Gespräche mit den beiden Niedernberger Konzessionäre für das Gasnetz (gasuf) und das Stromnetz (AVG) aufgenommen. Auch mit den Erfahrungen der Baugebietsentwicklung in Aschaffenburg/Nilkheim (Anwandeweg) und anderen Projekten haben beide Versorger einen neuen Vorschlag entwickelt das Baugebiet mit einer nachhaltigen Nahwärmeversorgung zu versorgen. Dieses Konzept wird in der Gemeinderatsitzung am 22.02.2022 vorgestellt.