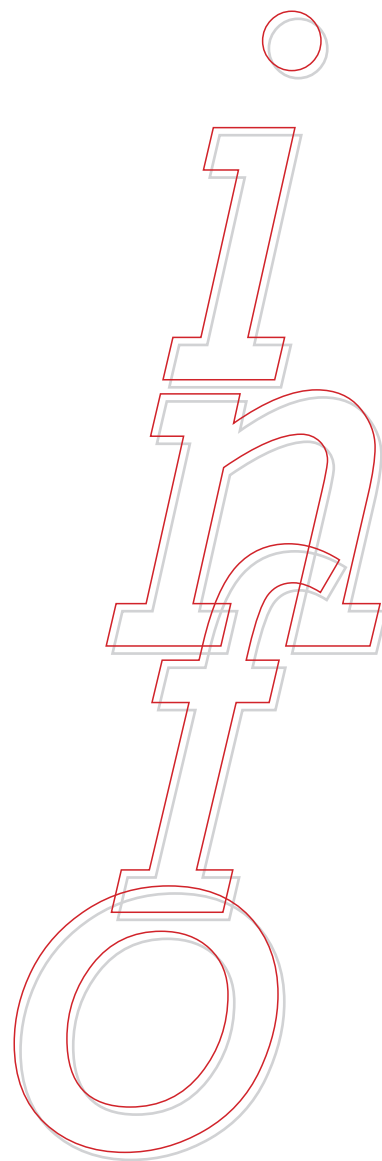


Passivhaussiedlung

Baugebiet **Asterstein II**



KOBLENZ - Magnet am Deutschen Eck
Die Stadt zum Bleiben.

www.koblenz.de

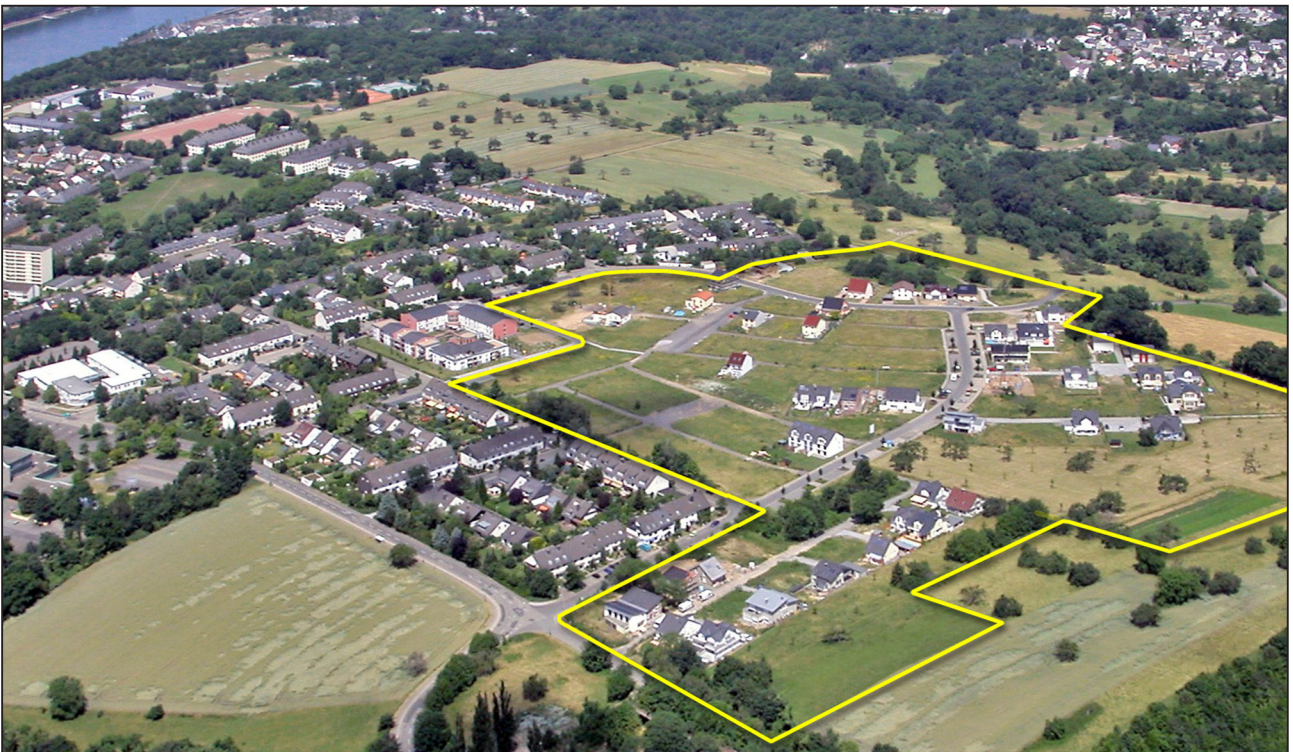
Inhaltsverzeichnis

3	Baugebiet Asterstein II
4	Passivhausbau
5	:: Mindestanforderungen
5	:: Fördermöglichkeiten
8	:: Beispielrechnung
11	Kaufpreisermäßigung
11	:: allgemeine Informationen
11	:: Richtlinien
16	Kontakt Daten

Baugebiet Asterstein II

Zentrale Lage mit Naturnähe

Das Baugebiet Asterstein II ist im Höhenstadtteil Asterstein auf der rechten Rheinseite gelegen und zeichnet sich durch die klimatisch begünstigte Höhenlage ebenso aus wie durch die gute Infrastruktur bei gleichzeitig hohem Erholungswert durch angrenzende Wald- und Wiesengebiete, Sportplätze und -anlagen. Trotz der zentralen Lage, der guten Anbindung an die B42 und B49 und der nahen Bildungseinrichtungen liegt das Baugebiet schön ruhig und abgeschottet von sämtlichem Lärm durch die vorhandene Bebauung.



Luftbild Richtung Nordwest

In unmittelbarer Nähe des Baugebiets befinden sich

- Bushaltestellen mit hervorragender Anbindung an die Koblenzer Innenstadt
- ein Ärztehaus inkl. Physiotherapeuten und eine Apotheke
- ein Einkaufszentrum, weitere Geschäfte und Geldinstitute

Des Weiteren befinden sich in einem Umkreis von 300 m

- ein zentraler Grünbereich mit Kinderspielplatz
- Kindergärten (auch ganztägig) mit Hort und Krippe
- diverse Schulen (Grundschule, Sonderschule, eine Duale Oberschule und Gymnasium)

Passivhausbau

Behaglich und kostengünstig wohnen

Das Passivhaus vereint die Anforderungen an einen möglichst niedrigen Energiebedarf und an kostengünstiges Bauen. Ziel ist es, durch eine hochgedämmte Gebäudehülle, Ausrichtung der Fensterflächen nach Süden und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung aktive Heizsysteme weitestgehend überflüssig zu machen, ohne dass die Bewohner auf ein behagliches Raumklima verzichten müssen.

Dabei sind bei der Bauausführung keine Einschränkungen bezüglich der Gestaltung der Häuser vorhanden. Alle Haus- und Dachformen sind möglich und auch eine Unterkellerung stellt kein Problem dar.

Das Passivhaus bietet kostengünstiges, umweltfreundliches und behagliches Wohnen. Erkennungsmerkmal eines solchen Hauses ist das komfortable Lüftungssystem mit einer hoch effizienten Wärmerückgewinnung und das Fehlen einer herkömmlichen Heizung.

Durch die hohe Qualität von Gebäudehülle und Haustechnik wird der Wärmebedarf des Gebäudes so weit verringert, dass die „kostenlosen“ Energiebeiträge aus eingestrahlter Sonnenenergie, Eigenwärme der Personen im Haus und Wärmeabgabe von Haushaltsgeräten fast das ganze Jahr ausreichen, um das Gebäude angenehm warm zu halten. Der geringfügig verbleibende Heizwärmebedarf kann über eine Nacherwärmung der Zuluft gedeckt werden.

Dadurch, dass beim Passivhaus auf den Einbau einer herkömmlichen Heizung verzichtet werden kann, lassen sich die beim Bau höheren Kosten zu einem großen Teil kompensieren. Außerdem führt die anfängliche Mehrinvestition zu dauerhaft niedrigen Heizkosten.

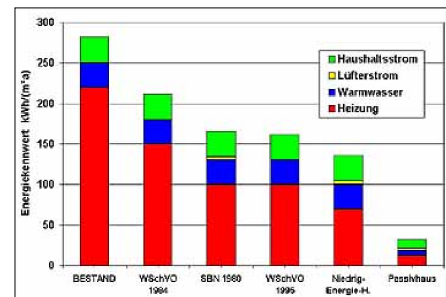
Mindestanforderungen an ein Passivhaus

- a) **Jahres-Heizwärmebedarf** maximal **15 kWh/(m²a)**, berechnet nach dem Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP) des Passivhausinstitut in Darmstadt,
- b) **Jahres-Primärenergiebedarf** für die Bereitstellung der Restwärme und des Warmwassers sowie für den Haushaltsstrom inkl. aller elektrischen Haushaltsgeräte maximal **120 kWh/(m²a)**, ebenfalls berechnet nach dem PHPP,
- c) **luftdichte Gebäudehülle**, nachgewiesen durch Blower-Door-Test mit einer maximalen Luftwechselrate **n₅₀ = 0,6 h⁻¹**,
- d) **Lüftungsanlage mit Abluftwärme-Rückgewinnung**, mit Wirkungsgrad > 75% und stromsparenden Gleichstromventilatoren.

Folgende Grundsätze sind darüber hinaus beim Bau von Passivhäusern hilfreich:

- Guter Wärmeschutz und Kompaktheit
- Südorientierung und Verschattungsfreiheit
- Superverglasung und Superfensterrahmen
- Passive Vorerwärmung der Frischluft
- Einsatz regenerativer Energien; z.B. solare Erwärmung des Brauchwassers
- Energiespargeräte für den Haushalt

Im Vergleich zu modernen Neubauten herkömmlicher Art, die gerade die gesetzlichen Mindestanforderungen an den Wärmeschutz erfüllen und damit immer noch bis zu 100 Kilowattstunden (kWh) Heizwärme pro qm Wohnfläche und Jahr [kWh/(m²a)] benötigen, beläuft sich der Rest-Heizwärmebedarf für ein Passivhaus auf maximal 15 kWh/(m²a). Auch heute noch eine Einsparung von über 80%!



Fördermöglichkeiten – Das gibt's vom Staat

■ KfW-Kredit für Passivhausbau

Der Staat fördert den Bau von Passivhäusern, indem er durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit dem Programm „Ökologisch Bauen“ zinsgünstige Darlehen bereitstellt.

Nachfolgend haben wir Ihnen die wichtigsten Informationen zu dem Förderprogramm sowie die derzeit gültigen Zinssätze (Stichtag 02.02.2009) zusammengestellt.

Kreditbetrag

Maximal 50.000 € je Wohneinheit (Tipp: beim Einbau einer Einliegerwohnung gibt es 2 x 50.000 €).

Kreditlaufzeit

- Bis zu 10 Jahre mit mindestens einem und maximal 2 tilgungsfreien Anlaufjahren: 2,55% nominal (2,57% effektiv)
- Bis zu 20 Jahre mit mindestens einem und maximal 3 tilgungsfreien Anlaufjahren: 2,70% nominal (2,73% effektiv)
- Bis zu 30 Jahre mit mindestens einem und maximal 5 tilgungsfreien Anlaufjahren: 2,90% nominal (2,93% effektiv)

Tilgung

- Während der tilgungsfreien Jahre alleinige Zahlung der anfallenden Kreditzinsen
- Danach gleich hohe vierteljährliche Annuitäten
- Vorzeitige Tilgung ohne Kosten jederzeit ganz oder teilweise möglich

Auszahlung

- 100%
- Abrufbar in Teilbeträgen oder vollständig bis 12 Monate nach Darlehenszusage
- Abgerufene Mittel müssen spätestens nach 3 Monaten eingesetzt worden sein

Sicherheit

- Form und Umfang werden im Rahmen der Kreditverhandlungen zwischen Antragsteller und Hausbank vereinbart.

Antragsweg

- Antragstellung erfolgt immer über eine Hausbank
- Wichtig: zuerst der Antrag, dann die Investition!

Konditionen

- Fester Zinssatz für 10 Jahre
- Abrufbar im Internet unter www.kfw-foerderbank.de oder per Fax unter (069) 7431-4214
- Während der Bearbeitungszeit innerhalb der KfW sind keine Zinszahlungen möglich

■ Zuschuss für Solaranlage

Darüber hinaus können sie für den Bau einer Solaranlage zur Warmwasserbereitung einen Zuschuss beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragen.

Kontakt: Frankfurter Straße 29-35, 65760 Eschborn • Telefon: (06196) 908 625 • www.bafa.de

■ Förderprogramm zur Energieeffizienz bei Neubauten

Das rheinland-pfälzische Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) fördert seit dem 15. Mai 2007 mit einem 2 Millionen Euro-Förderprogramm den Neubau von Passivhäusern und Energie-Gewinn-Gebäuden.

Das Förderprogramm kann gemeinsam mit bestehenden Förderprogrammen in Bund und Land in Anspruch genommen werden (wie die KfW-Förderung für Passivhäuser). Die Förderung durch das Umweltministerium richtet sich in erster Linie an Bauherren privat genutzter Wohnhäuser. Andere nicht zu Wohnzwecken dienende Gebäude können nach Einzelfallprüfung gefördert werden.

Die Förderung erfolgt durch Zuschüsse:

- 5.000 € für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit regenerativem Energiegewinn als „Energiegewinnhäuser“ [= (Passiv-)Häuser mit Photovoltaikanlage, deren Ertrag dem Endenergiebedarf des Gebäudes nach EnEV entspricht].
- 3.500 € für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser als Passivhäuser (ohne PV-Anlage).

Weitere Informationen zum Förderprogramm können Sie bei der EOR-Telefon-Hotline erhalten:

Telefon: (0631) 34 288 444

Mo-Fr von 10:00-12:00 Uhr

Anträge auf Förderung können im Internet unter www.eor.de/aktuelles/foerderprogramm_energieeffizienz.html heruntergeladen oder angefordert werden bei:

EOR e. V. – Geschäftsstelle

an der TU Kaiserslautern
Erwin-Schrödiger-Straße
Gebäude 14, Raum 270
67663 Kaiserslautern
E-Mail: info@eor.de

Der Antrag muss vor Baubeginn gestellt werden. Die Zuschüsse werden nach Baufertigstellung und der Vorlage eines erfolgreichen Qualitätstests, dem sogenannten „Luftdichtigkeitstest“ (Blower-Door-Test), ausgezahlt.

Beispielrechnung

Im folgenden Teil finden Sie eine Gegenüberstellung von Passivhausbau zu konventioneller Bauweise. Die Erläuterungen zu den einzelnen Positionen finden Sie auf der nächsten Seite.

■ Baukosten

Vorgaben	Passivhaus	Konventionell
Grundstückskosten 240 € pro m ² bei 310 m ²	74.500 €	74.500 €
Familienförderung 2 Kinder, 30% vom Netto-Kaufpreis	- 18.135 €	--- €
Passivhausförderung RLP ohne Förderung Photovoltaik	- 3.500 €	--- €
Mehrkosten durch bessere Dämmung		
Wärmedämmung Wand, Dach, Bodenplatte	4.800 €	
Passivhausfenster	5.400 €	
Lüftung mit Wärmerückgewinnung	5.200 €	
Qualitätssicherung	1.250 €	
Minderinvestition durch kleinere Heizung		
konventionelle Bauweise: größere Heizungsanlage, Heizkörper, Verteilleitungen	- 1.400 €	
Mehrkosten aufgerundet	+ 16.000 €	
Minderkosten Passivhaus (Mehrkosten abzgl. Familienförderung)		- 5.635 €

■ Zinskosten

KfW-verbilligtes Darlehen Passivhaus; 50.000 € PH 3,05%, konv. 5,35% (Stand 07/07)	1.525 € pro Jahr	2.675 € pro Jahr
Zinsvorteil		pro Jahr - 1.150 €

■ Energiekosten

Heizölbedarf	1,5 l/m ²	8,3 l/m ²
Heizkosten pro Jahr bei 0,65 €/Liter Heizöl	156 €	864 €
Strombedarf Lüftung	360 kWh	0 kWh
Stromkosten Lüftung 18 ct/kWh	65 € pro Jahr	0 € pro Jahr
Energiekostenvorteil Heizung/Lüftung		pro Jahr - 643 €

Fazit: Mit dem Bau eines Passivhauses auf dem Asterstein **sparen Sie gleich dreifach**. Bei den Baukosten am Anfang, bei den Zinskosten während der Zinslaufzeit und bei den Energiekosten ein Leben lang!

Erläuterungen zu der Wirtschaftlichkeitsberechnung passiv/konventionell

■ 1

Es werden zunächst die Kosten eines Grundstücks im Baugebiet KO-Asterstein, das in der Rheinzeitung vom 21.10.2006 von privat angeboten wurde, den Kosten eines vergleichbaren Grundstückes gegenübergestellt, das von der Stadt Koblenz angeboten wird und für das einer Familie mit zwei Kindern eine Familienförderung gewährt wird.

■ 2

Die Beispielberechnung für die Mehrkosten der Passivhausbauweise ist den Informationen des Passivhaus-Institutes (www.passivhaustagung.de) entnommen. Es wird zunächst ein konventionelles Haus zu Grunde gelegt, das einen Jahres-Heizenergiebedarf von 83 Kilowattstunden pro m² Wohnfläche hat. Es liegt damit etwas besser als die gesetzlichen Mindestanforderungen. Verbraucht werden auf 149 m² Wohnfläche für die Heizung 1330 Liter Heizöl EL pro Jahr.

■ 3

Um aus diesem konventionellen Haus ein Passivhaus zu machen, müssten folgende Details besser ausgeführt werden:

- Die Außenwanddämmung ist auf 300 mm zu erhöhen; dabei wird das Mauerwerk auf 115 mm Kalksandstein reduziert; damit wird die Außenwand insgesamt nur geringfügig (um 25 mm) dicker als sie es vorher war.
- Im Dach wird die Dämmung unter den Sparren und auf der obersten Geschossdecke jeweils von 100 auf 225 mm erhöht; zwischen den Sparren und in der Decke bleiben nach wie vor 140 mm mit Wärmeleitfähigkeit 0,035 W/(mK).
- Auf der Bodenplatte werden statt 150 mm 250 mm PS-Platten mit Wärmeleitfähigkeit 0,035 W/(mK) verwendet.

Eine weitgehend wärmebrückenfreie Konstruktion wird auch bei dem konventionellen Haus zu Grunde gelegt; bis auf die Erhöhung der Dämmstärken und den Fenstereinbau außen vor das Mauerwerk sind keine Veränderungen erforderlich. Alle Außenwände werden auf der Innenseite durchgängig verputzt, die Dachaufbauten erhalten Luftdichtheitsfolien, die im Bereich des Kniestockes eingeputzt werden. Nach vorliegenden Erfahrungen ist mit diesem Ansatz eine Luftdichtheit entsprechend $n_{50} = 0,4 \text{ h}^{-1}$ erreichbar. Mehrkosten sind damit nicht verbunden – eher Minderkosten, denn die höhere Luftdichtheit schützt vor Bauschäden – deren Reparatur viel teurer ist als die einmalige Investition in eine hochwertig luftdichte Außenhülle; die außerdem verbesserte Wohngesundheit wird finanziell nicht angerechnet.

- Die Fenster werden anstelle der 2-Scheiben-Verglasung mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasungen in einem Passivhaus geeigneten Rahmen ausgeführt. Dadurch reduziert sich der Fenster-U-Wert auf im Mittel 0,75 W/(m²K) inkl. der Einbauwärmebrücke. Der mittlere g-Wert der Verglasungen beträgt 0,54.
- Es wird eine moderne Passivhaus geeignete Lüftungs-Anlage mit effektivem Wärmebereitstellungsgang von 92% eingesetzt. Die Luftverteilung wurde neu konzipiert.

Mit den gerade beschriebenen Detailverbesserungen wird der Passivhausstandard bereits erreicht. Man kann die bestehende Heizung (Heizkessel im Vorratsraum) beibehalten. Allerdings ginge es sogar wesentlich kostengünstiger: Die Lüftung könnte mit einem Kompaktsystem kombiniert werden. Dadurch entfielen der Öltank, der Kamin und der Heizkessel. Sowieso können die Wärmeverteilungen entfallen und die Heizkörper, in jedem Fall können sie kleiner werden – das Kompaktgerät kann die Wärme direkt in die Zuluft liefern; nur im Bad könnte es ggf. noch einen Heizkörper geben, um dort schnell Badezimmertemperaturen erreichen zu können.

■ 4

Um auf der sicheren Seite zu bleiben, werden die Mehrkosten auf 16.000 € zusätzliche Investitionen aufgerundet. Dafür ist der Passivhaus-Standard bei einem Einfamilienhaus auf jeden Fall zu schaffen. Das sind etwa 8% der durchschnittlichen gesamten Baukosten für ein solches Haus in Deutschland.

■ 5

Der Berechnung der Zinskosten wurden die Konditionen der KfW und ein Mittelwert aus Sparkasse Koblenz und Spardabank Südwest zugrunde gelegt.

Kaufpreisermäßigung

Profitieren Sie noch bis zum 31.12.2009 von unserem Förderprogramm

allgemeine Informationen

Für Paare und Alleinerziehende mit Kindern soll Koblenz als ständiger Wohnort noch attraktiver werden. Deshalb können Ihnen auf Antrag die stadteigenen Grundstücke zu einem ermäßigten Preis verkauft werden. Hierfür müssen insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Kaufpreisermäßigung beträgt mit einem kindergeldberechtigten Kind 20% des Nettokaufpreises (ohne Erschließungskosten). Für jedes weitere Kind erhöht sich die Ermäßigung um 10%, maximal auf 40% des Nettokaufpreises.
- Die Antragsteller/innen dürfen keine bebauten Wohngrundstücke oder für Wohnzwecke bebaubare Grundstücke oder sonstiges Vermögen (Aktien, Bankguthaben usw.) im Wert von mehr als 120.000 € haben.
- Der Gesamtbetrag der Einkünfte in dem der Antragstellung vorausgehenden Jahr darf für Ehepaare 64.000 €, für nicht verheiratete und (nicht nur vorübergehend) getrennt lebende Personen 32.000 € zzgl. 12.000 € je kindergeldberechtigtem Kind nicht übersteigen.
- Das erworbene Grundstück muss innerhalb von zwei Jahren nach der Grundbucheintragung bebaut werden. Auf ihm sind nur Gebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig, von der eine von dem/der Antragsteller/in mindestens zehn Jahre selbst genutzt werden muss.

Richtlinien

Die Richtlinien sind gültig ab dem 01.01.2007.

■ I.

■ 1.1

Um Berechtigten mit Kindern den Erwerb eines Grundstückes zum Bau eines Wohnhauses in Koblenz zu erleichtern, deren Wohnungsnahme außerhalb von Koblenz entgegen zu wirken und Koblenz für Berechtigte als Wohnungsort attraktiv zu machen, werden Grundstücke an Berechtigte auf Antrag zu einem ermäßigten Preis veräußert. Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht.

Die Ermäßigung für Berechtigte mit einem zum Kindergeldbezug berechtigenden Kind beträgt 20% des vom Rat beschlossenen Grundstückskaufpreises ohne Erschließungskosten und Kosten der Ver- und Entsorgungsanschlüsse; für das zweite Kind erhöht sie sich auf 30% und für das dritte Kind auf 40%. Sie beträgt maximal 40%.

Die Ermäßigung wird nur gewährt:

- a) bei Grundstücken, die aufgrund Beschlusses des Rates ausdrücklich für eine Kaufpreisermäßigung bestimmt worden sind
- b) im Rahmen der im jeweiligen Haushaltsjahr rechtlich und tatsächlich zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel; bei Erschöpfung der Haushaltsmittel ist bei gleichrangigen Bewerbern derjenige bevorzugt, der den Antrag mit den vollständigen Unterlagen zuerst vorlegt.

■ 1.2

Über die Anerkennung als Berechtigte entscheidet die Stadtverwaltung Koblenz durch schriftlichen Bescheid. Dieser ergeht in den Fällen der Ziffern 3.2, 4.2 oder 9 a Satz 2 zunächst vorläufig und unter den dort genannten Bedingungen. Werden die erforderlichen Unterlagen für die Entscheidung über die endgültige Anerkennung nicht oder nicht vollständig vorgelegt, verliert die vorläufige Anerkennung ein Jahr nach Bescheiderteilung ihre Gültigkeit. Eine endgültige Anerkennung ist danach nicht mehr möglich. Der Gültigkeitsverfall wird in den vorläufigen Anerkennungsbescheid aufgenommen. Ergibt sich bei rechtzeitiger Vorlage der Unterlagen für die endgültige Anerkennung, dass die Voraussetzungen für die Gewährung der Kaufpreisermäßigung nicht vorliegen, ist die vorläufige Anerkennung als Berechtigte zu widerrufen.

Wird eine vorläufige Anerkennung zur Beurkundung des Grundstückkaufvertrages mit Kaufpreisermäßigung vorgelegt, ist zunächst der volle Kaufpreis zu zahlen und der Ermäßigungsbetrag erst nach endgültiger Anerkennung zu erstatten.

■ II

Die folgenden Voraussetzungen müssen erfüllt sein.

■ 2

Berechtigte sind:

- a) Ehepaare und
- b) nicht verheiratete und nicht nur vorübergehend getrennt lebende Personen, denen das Sorgerecht für mindestens ein Kind zusteht, das sich gewöhnlich bei ihnen aufhält.

Diese Berechtigung besteht über das 18. Lebensjahr des Kindes hinaus, so lange die Berechtigung zum Kindergeldbezug besteht.

Steht nicht verheirateten Personen das Sorgerecht gemeinsam zu, erhält nur die Person die Ermäßigung, die sie zuerst beantragt hat.

■ 3.1

Berechtigte sind nur Personen, deren Vermögen (Eigentum an für Wohnzwecke bebaubaren oder bebauten Grundstücken, sonstiges Vermögen – wie z.B. Aktien, Bankguthaben etc.) den Wert von 120.000 € nicht übersteigt. Mit dem Vermögen im Zusammenhang stehende Verbindlichkeiten bleiben außer Ansatz.

■ 3.2

Die Verrechnung von Verbindlichkeiten mit dem Aktivwert eines selbst genutzten Wohneigentums wird aber zugelassen, wenn das Wohneigentum veräußert und der die Verbindlichkeiten übersteigende Erlös in die Finanzierung der Neubaumaßnahme eingebracht wird.

Die Verpflichtung hierzu wird Bestandteil des Kaufvertrages.

■ 3.3

Die Wertgrenze von 120.000 € gilt für die jeweilige Berechtigtengemeinschaft insgesamt, d.h. sie wird nicht vervielfacht nach der Anzahl der Personen.

■ 4.1

Der Gesamtbetrag der positiven Einkünfte des/der Berechtigten ist nicht höher als 64.000 € bei Berechtigten nach Ziffer 2 lit. a) und 32.000 € bei Berechtigten nach Ziffer 2 lit. b). Dieser Betrag erhöht sich um je 12.000 € für jedes zum Kindergeldbezug berechtigende Kind. Berechtigte, die seit länger als einem Jahr mit einer anderen, geschlechtsverschiedenen Person zusammen leben, werden bezüglich des Gesamtbetrages der positiven Einkünfte analog den Ehepaaren behandelt. Maßgeblich für den Gesamtbetrag der positiven Einkünfte ist der Einkommensteuerbescheid für das Jahr, das dem der Antragstellung voraus geht. Berechtigte, die nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden, haben dies durch eine Bescheinigung des für sie örtlich zuständigen Finanzamtes nachzuweisen. Im Falle der getrennten Veranlagung von Ehegatten sind die jeweiligen Gesamtbeträge der positiven Einkünfte zusammenzurechnen.

■ 4.2

Liegt zum Zeitpunkt der Antragstellung der Einkommensteuerbescheid des vergangenen Jahres noch nicht vor, so genügt zunächst die Vorlage des letzten vorliegenden Einkommensteuerbescheides mit der Erklärung über die aktuelle Einkommenssituation für die Entscheidung über die vorläufige Anerkennung. Der Einkommensteuerbescheid für das der Antragstellung vorausgehende Jahr ist in diesen Fällen innerhalb der Jahresfrist nach Ziffer 1.2 nachzureichen.

■ 4.3

Dem Antrag beizufügen ist eine schematische Belastungsberechnung.

■ 5

Das auf dem nach diesem Beschluss erworbenen Grundstück zu errichtende Gebäude darf nicht mehr als zwei Wohnungen haben, wovon eine von dem/den Berechtigten mindestens 10 Jahre genutzt werden muss.

■ 6

- a) Veräußert/ern der/die Berechtigten das Grundstück vor Ablauf von zehn Jahren seit seiner/ihrer Eintragung im Grundbuch, wozu die vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt vorliegen muss, muss der Erwerber in gleicher Weise Berechtigter sein wie der Veräußerer. Im Grundstückskaufvertrag zwischen Berechtigtem/n und Erwerber ist der Preis, zu dem der Erwerber Grund und Boden erwirbt, gesondert anzugeben. Die Veräußerung an den Erwerber darf bezüglich des Preises für Grund und Boden höchstens zu dem Preis erfolgen, zu dem der Berechtigte das Grundstück erworben hat.
- b) Wird das Grundstück entgegen dieser Regelung veräußert, ist die Ermäßigung für die Zeit ab Grundbucheintragung, im Falle der vorläufigen Anerkennung jedoch frühestens ab Erstattung der Ermäßigung, mit 6%/Jahr verzinst, zurückzuzahlen.
- c) Im Falle der Veräußerung vor Ablauf von zehn Jahren (lit.a) kann die Stadt stattdessen verlangen, ihr das Grundstück zum Erwerbspreis zurück zu übertragen, wobei die auf ihm errichteten Baulichkeiten zum Verkehrswert, der zur Zeit der Rückübertragung gilt, entschädigt werden. Der/die Berechtigte/n hat/haben für die bisherige Zeit der Nutzung des Grundstücks Zinsen wie in lit.b) zu zahlen.

■ 7

Die Berechtigte/n ist/sind verpflichtet, das Grundstück innerhalb von zwei Jahren ab seiner/ihrer Eintragung ins Grundbuch zu bebauen. Wird diese Verpflichtung nicht erfüllt, muss/müssen der/die Berechtigte/n das Grundstück auf seine/ihre Kosten gegen Erstattung des Kaufpreises an die Stadt zurück übertragen.

Für die Zeit ab Grundbucheintragung bis zu Abschluss des Rückübertragungsvertrages hat/haben der/die Berechtigte/n für die Kaufpreisermäßigung Zinsen in Höhe von 4% des Kaufpreises zu zahlen.

■ III.

■ 8

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke, für die der Rat bestimmt hat, dass eine Ermäßigung gewährt wird, erfolgt unmittelbar nach Ende der Auslobungsfrist und Erteilung der (vorläufigen oder endgültigen) Anerkennungsbescheide. Liegen für ein Grundstück mehrere Anträge vor, so erhält derjenige Bewerber den Zuschlag, dessen Unterlagen für die vorläufige oder endgültige Anerkennung als Berechtigter zuerst vollständig vorgelegt wurden. Legen mehrere Bewerber am selben Tag ihre Unterlagen vollständig vor, so richtet sich der Vorrang nach der höchsten Zahl der Zuschläge für zum Kindergeldbezug berechtigende Kinder und bei Gleichstand nach den niedrigsten Einkünften.

Bewerben sich Berechtigte und Nichtberechtigte um ein Grundstück, so ist der/die Nichtberechtigte gegenüber dem/der Berechtigten nachrangig. Bewerben sich nur Nichtberechtigte um ein

Grundstück, entscheidet je nach Wertigkeit des Grundstückes der zuständige Ratsausschuss oder der Stadtrat über die Auswahl des Bewerbers bzw. die Vergabe.

■ 9

- a) Soweit nichts anderes bestimmt ist, müssen die Voraussetzungen für die Anerkennung als Berechtigte zum Zeitpunkt der Antragstellung vorliegen. Ein aufgrund einer nachgewiesenen Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Antragstellung erwartetes Kind wird zunächst bei der vorläufigen Anerkennung und, wenn es lebend geboren wird, bei der endgültigen Anerkennung berücksichtigt. Der Zeitpunkt der Antragstellung ist das Datum des Eingangs des Antrages bei der Stadtverwaltung Koblenz. Der Antrag kann nur innerhalb einer Frist von einem Monat nach der öffentlichen Auslobung des Grundstücksverkaufes gestellt werden.
- b) Enthält der Antrag falsche Angaben, gilt Ziffer 6 lit. b) bzw. lit. c) entsprechend.
- c) Die Stadt wird in den Grundstückskaufvertrag mit dem/den Berechtigten hinsichtlich der Verpflichtungen des/der Berechtigten entsprechende Sicherung aufnehmen.

■ 10

Ein Antrag kann trotz Vorliegens der Voraussetzungen dieses Beschlusses abschlägig beschieden werden, wenn bei dem/den Berechtigten Umstände vorliegen, die die Gewährung einer Ermäßigung im Sinne des § 79 GemO unbillig erscheinen lassen.

■ 11

Die Anwendung der Richtlinien wird befristet auf Grundstückskaufverträge, die vor dem 31.12.2009 abgeschlossen werden.

Kontakt Daten

Informationen zur Passivhausbauweise

Umweltamt Koblenz

Rathausgebäude II

Gymnasialstraße 1

56068 Koblenz

Telefon: 0261-129 1533 (Herr Schulz – erreichbar von Mi - Fr)

E-Mail: umweltamt@stadt.koblenz.de

Eine Liste mit Adressen von Planern, Architekten, Bauträgern, Komponentenherstellern und Büros für Qualitätssicherung kann unter dem Stichwort „Adressliste Passivhaus“ angefordert werden.

Weitere Informationen rund um die Passivhausbauweise erhalten Sie auch unter www.passiv.de.

Grundstücksanfragen und -verkauf

Amt für Stadtverwaltung und Bodenmanagement Koblenz

Bahnhofstraße 47

56068 Koblenz

Telefon: 0261-129 3253 (Frau Wilks)

0261-129 3261 (Herr Bleidt)

E-Mail: maraike.wilks@stadt.koblenz.de

rainer.bleidt@stadt.koblenz.de

Internet: www.asterstein2.koblenz.de

Bebauung von optionierten Grundstücken

Ausgewiesene Grundstücke des Baugebiets *Asterstein II* sind optioniert, d.h. für den Erwerb ist weiterhin das Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement zuständig; die Bebauung erfolgt durch das jeweilige Partnerbüro (siehe: Bauplatzübersichtsplan):

SonnenEnergie Bauteam

Richard-Wagner-Weg 35

64287 Darmstadt

Telefon: 06151-97 10 88-0

Internet: www.sonnenenergie-bauteam.eu

Architekturbüro Walter Andre

In der Hohlgaß 6

56814 Ernst

Telefon: 02671-91 02 70

Internet: www.architekt-andre.de

Planungsbüro Härter

Ellerweg 20

55469 Holzbach

Telefon: 06761-90 88 97

Internet: www.haerter-planungsbuero.de

Kampa Handelsvertretung

Industriestraße 25

56218 Mülheim-Kärlich

Telefon: 02630-95 95 26

Internet: www.kampa-haus.de

VMS Sabine Roth

Engersgaustraße 87a

56566 Neuwied

Telefon: 02622-90 68 173

E-Mail: vms-marketing@t-online.de

Firma Schwörer

Industriestraße 27

56218 Mülheim-Kärlich

Telefon: 02630-28 86

Internet: www.schwoerer-mk.de