

Konzeptpapier Bauen und Wohnen in SPO

Ziel:

Als Ausgangslage ist ein aktueller Interessenkonflikt zwischen touristischen Nutzungen und den Bedürfnissen der Menschen im Ort festzustellen. Unser vorrangiges Ziel ist die Sicherung der Daseinsvorsorge für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung in St. Peter-Ording. Dazu gehören bezahlbare Dauerwohnangebote, damit Arbeitende nicht pendeln müssen, sondern mit ihren Familien im Ort leben können. Auf diese Weise wird u.a. der Schulstandort St. Peter-Ording gesichert und das Vereinsleben gestärkt. Nur so ist auch ein Qualitätstourismus zu gewährleisten.

Baurecht, Bauleitplanung, Umgang mit Flächen

Vorbemerkungen:

Im Folgenden geht es darum, welche Rechtsinstrumente die Gemeinde nutzen kann und wie bauaufsichtliche Maßnahmen effektiv kontrolliert werden können.

Die größte Möglichkeit der gemeindlichen Steuerung bietet das Aufstellen eines Bebauungsplans, insbesondere eines vorhabenbezogenen B-Plans, um Obergrenzen hinsichtlich Größe und Bettenzahl für touristische Vorhabenträger festzusetzen.

Der Regional- und der Landesentwicklungsplan geben Korridore vor für die Steuerung des Dauerwohnens, flankierende Maßnahmen bilden Milieuschutz- und Fremdenverkehrssatzung. Es bedarf allerdings planerischer Kreativität, um den Ausbau von Zweitwohnungen, das sog. „Erholungswohnen“, in den Griff zu bekommen.

Das wirksamste zivilrechtliche Steuerungsinstrument liefert das Erbbaurecht, das eine Zweckbestimmung (Dauerwohnen) beinhaltet. Bei Nichteinhaltung droht dem Vertragsnehmer/der Vertragsnehmerin eine Vertragsstrafe oder sogar der Heimfall des Objekts. Außerdem können Zielgruppen für die Nutzung (Einheimische mit Bedarf) festgelegt werden. Auch die Steuerung der Bezahlbarkeit ist in beschränktem Umfang möglich.

Maßnahmen:

Die Gemeinde bringt ein Ortsentwicklungskonzept auf den Weg, das u.a. auf dem von GEWOS erarbeiteten Wohnungsmarktkonzept basiert.

Außerdem gibt sich die Gemeinde eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB und verabschiedet eine Ortsgestaltungssatzung.

Die Anlage von Schottergärten ist laut LBO verboten, dagegen wird eine naturnahe Gartengestaltung zur Bewahrung der Biodiversität gefordert.

Die Flächenversiegelung wird minimiert und nur noch genehmigt, wenn Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe des Gebäudes erfolgen, um die Artenvielfalt und das Klima zu schützen.

Die Gemeinde erstellt ein möglichst Eigentümer*innen bezogenes Baulandkataster.

Sie veräußert kein Land, sondern stellt Bauland über Erbpacht zur Verfügung.

Die Kommune sichert sich das Vorkaufsrecht für nicht in ihrem Besitz befindliche Flächen oder Grundstücke (Bodenvorratspolitik).

Ein Planungsbeirat aus bürgerlichen Mitgliedern und externer Kompetenz, z.B. Vertreter*innen von Umweltschutzverbänden, dem Fachbeirat für regionale Baukultur und Tourismus u. a., steht den Kommunalpolitiker*innen in Bauleitfragen zur Seite.

Die Beteiligung des Planungsbeirats ist in der örtlichen Hauptsatzung zu regeln.

Es werden Rahmenbedingungen geschaffen für den Vorrang von Dauerwohnen in Neubaugebieten bzw. bei Nachverdichtung im Innenbereich (Revitalisierung von Ortskernen).

Grundsätzlich gilt der Vorrang der Binnenverdichtung vor der Ausweisung neuer Flächen auf der grünen Wiese (s. Maßnahmenpaket der Landesregierung zum Flächenrecycling und Flächensparen).

Dauerwohnraum soll durch die Gründung kommunaler Wohnungsbaugenossenschaften geschaffen werden, wobei die Mietpreisbindung für sozialen Wohnungsbau dauerhaft gilt.

Die Gemeinde schafft Anreize für den Bau ökologischer Mehrfamilienhäuser.

Genossenschaftlich errichtete Wohnquartiere sollen als ökologische Leuchtturmprojekte (Beispiele: Kiel-„Kieler Scholle“ oder Meldorf-„Roter Sand“) ebenso gefördert werden wie modulare Bauformen, die flexibel im Sinne des Up-and Downsizing genutzt werden können und somit bedarfsgerecht sind.

Der Bestandsschutz von Gebäuden hat Priorität vor einem Abriss und Neubau, es sei denn, umwelt- oder sozialpolitische Gründe sprechen dagegen.

Bauweise und Bauökologie

Vorbemerkung: Um die UN-Nachhaltigkeitsziele, die Agenda 2030, einzuhalten, müssen in allen Bereichen des Lebens Anstrengungen unternommen werden hin zu einer Klimaneutralität. Die Notwendigkeit dazu ist vor allem für uns Küstenbewohner*innen evident. Mit jedem Tag, den wir länger warten, werden die Hürden höher und die Bemühungen müssen wachsen, damit das 1,5- Grad-Ziel überhaupt noch erreicht werden kann.

Im Bausektor sind die ökologischen Verwerfungen besonders hoch:

Bau und Betrieb von Gebäuden verursachen in Deutschland ca. 40% des CO₂-Ausstoßes, 52% unseres Müllaufkommens und verbrauchen 90% der mineralischen, nicht nachwachsenden Rohstoffe in der Baustoffproduktion (architects4future.de).

Maßnahmen:

Die Gemeinde schafft Anreize für eine CO₂- neutrale, schadstofffreie Bauweise.

Es wird bei Neubauten der Mindeststandard „Passivhaus“ festgesetzt. Zur Dämmung werden ökologische Dämmstoffe und Baumaterialien verwendet.

Der Marktpreis von Bauprodukten schließt Umweltfolgekosten ein, d.h. schädliche Baustoffe sind teurer als nachhaltige.

Der Bau und Rückbau von Gebäuden muss kreislaufgerecht erfolgen, damit die Baustoffe wiederverwertet werden können. Dabei sind Qualitätsverluste (Downcycling) zu vermeiden, sodass Material aus Urban Mining auf dem Markt einen Wert hat.

Der Ressourcenaufwand und der CO₂-Ausstoß eines Gebäudes werden fortlaufend dokumentiert und bei einer Förderung, einer Kreditvergabe und bei Gebäudezertifizierungen berücksichtigt.

Eine Energie-Agentur stellt Bedarfsermittlungen für Sanierungsmaßnahmen auf.

Es finden Beratungen und Informationen über individuelle Finanzierungsmöglichkeiten zu Sanierungsmaßnahmen statt (z.B. Dachsanierung, Austausch von Fenstern und Heizung...).

Sanierungen werden über den Denkmalschutz hinaus förderungsfähig.

In Universitäten, Hochschulen, Berufsschulen und Ausbildungsbetrieben wird ökologisches Bauen verpflichtend unterrichtet. Fortbildungen für bereits Berufstätige sind obligatorisch.

Wärme- und Stromversorgung

Vorbemerkung:

Hier liegt das Hauptaugenmerk aller Maßnahmen auf dem Klimaschutz durch eine Versorgung mit sauberer Wärme und Energie.

Maßnahmen:

Die Gemeinde stellt Wärmeleitpläne (Quartierskonzepte) auf.

Es werden rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen für die Nutzung erneuerbarer Energien in Nahwärmenetzen geschaffen.

Es werden finanzielle Anreize gesetzt für eine Kraft-Wärme-Kopplung in Blockheizkraftwerken und für den Bau von Wärmespeichern in Verbindung mit Nahwärme.

Die Netztemperatur wird aus Effizienzgründen gesenkt, da es hohe Verluste bei auf 200 Grad erhitztem Wasserdampf in alten Netzen gibt.

Eine dezentrale Stromversorgung durch erneuerbare Energien wird gefördert.