Ressourceneffizientes Bauen und Wohnen in den „Neuen Höfen Dürwiß“

Gemeinsam mit unseren Projektpartnern der RWE-Power AG, der Kathy-Beys-Stiftung aus Aachen und der Indeland GmbH haben wir das ressourceneffiziente Wohngebiet „Neue Höfe Dürwiß“ entwickelt.

Ziel dieses bundesweiten Pilotprojektes war es, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, den lebenszyklusweiten Ressourcen- und Energieverbrauch beim Bau einer neuen Siedlung deutlich zu reduzieren. Erreicht werden sollte dies unter anderem durch eine flächenschonende Erschließung und Bebauung, durch den Einsatz ressourceneffizienter Baustoffe und durch eine recyclinggerechte Bauausführung.

Sowohl beim Projekt „Neue Höfe Dürwiß“, wie auch bei der Entwicklung des Wohngebietes „Inden Seeviertel“ konnten diese Ziele mehr als erreicht werden. Bundesweit sind beide Wohngebiete als Pilotprojekte des Faktor-X-Gedankens anerkannt.

Sie lassen die beiden Kommunen, die jahrzehntelang durch den Braunkohletagebau geprägt waren und immer noch sind, **jung, innovativ und kreativ** aussehen!

Dazu haben insbesondere die Bauherren der „Neue Höfe Dürwiß“ beigetragen, die die Idee eines Faktor-X-Baugebietes zu 98,3 % in die Tat umgesetzt haben. In 98,3 % aller Bauvorhaben konnte bei der konkreten Umsetzung der Faktor 2 oder mehr erreicht werden.

Das heißt konkret: Mindestens 50 % der Ressourcen konnten im Vergleich zu einem Referenzhaus (KfW-55) eingespart werden.

Bei allen Bauherren möchte ich mich an dieser Stelle ausdrücklich für ihr Engagement und Mitwirken bedanken! Sie haben sich mit uns auf bisher unbekanntes Terrain begeben und leisten damit aktiv einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz.

Und ja (!), das sage ich bewusst an dieser Stelle:

Bei diesem bundesweit ersten Faktor-X-Wohngebiet wurden durch alle Beteiligte Fehler gemacht.

Hier bei uns,
in der Stadtverwaltung Eschweiler, für die ich die volle Verantwortung übernehme.

Und ja, auch bei unseren Partnern wurden Fehler gemacht.

Und ja (!), aus diesen Fehlern haben wir gelernt.

- Wir haben die Kommunikation in der Verwaltung und unter den Partnern verbessert.
- Wir haben Strukturen im operativen Bereich angepasst.
- Wir haben Verträge konkretisiert und angepasst.

Und:

Wir haben uns alle Bauvorhaben noch einmal genau angesehen und analysiert.

Wir haben diese Ergebnisse der Faktor-X-Agentur zur Prüfung übergeben. Über das Prüfergebnis soll deshalb im Anschluss Herr Dipl.-Ing. Klaus Dosch, Leiter der Faktor-X-Agentur, berichten.

Bevor Herr Dosch sein Prüfergebnis vorstellt, möchte ich auf einige öffentlich gestellt Fragen eingehen.

Verträge

Es wurde bemängelt, dass wir Verträge willkürlich geändert haben.

Mit Beginn der Grundstücksvermarktung war eine Entscheidung des Bundesfinanzhofes zur Rechtsfrage anhängig, ob eine mit dem Grundstücksverkauf „verbundene“ Gebäudeplanung zu einer Grunderwerbssteuer führen wird, die sich nicht nur auf den Grundstückswert sondern auch auf den Gebäudewert bezieht und die Grunderwerbssteuer deutlich erhöht hätte.

Um den Bauherrn diese Last zu ersparen, hat die Stadt anfänglich auf Verpflichtungen zum ressourceneffizienten Bauen in den Kaufverträgen verzichtet und auf die Freiwilligkeit der Bauherren gesetzt. Das Vertragsstrafenversprechen im Kaufvertrag wurde erst nach Entscheidung des Bundesfinanzhofes eingeführt. Daher auch in der Anfangszeit unterschiedliche Verträge.

Betondecken/ Richtlinie zum Bauen auf Kippenboden

Die Bodenverhältnisse in den „Neuen Höfen Dürwiß“, insbesondere im aufgeschütteten ehemaligen Kippenbereich, erfordern besondere Maßnahmen zur Aussteifung des Gebäudes. Wegen geringerer Festigkeiten des aufgeschütteten Bodens im Vergleich zu gewachsenem Boden ist die Gründung des Gebäudes in der Regel durch eine verstärkte Bodenplatte oder im Einzelfall durch Fundamente auszuführen. Dies ist aber keineswegs der alternativen Bauausführung nach Faktor-X anzulasten, sondern den bestehenden Bodenverhältnissen. Diese gelten für Faktor-X und für konventionelle Bauweisen gleichermaßen.

Der Bergbautreibende hatte anfänglich ein veraltetes „technische Merkblatt für das Bauen auf Kippen im Rheinischen Braunkohlerevier – Stand 08/2009“ an die ersten Bauherren ausgegeben. In diesem Merkblatt wurde empfohlen, „zur bestmöglichen Aussteifung der Gebäude ... die Stahlbetondecken zu wählen.“ Zwei Bauherren haben daraufhin Betondecken verbaut obwohl die eingereichten Planungen Holzbalkendecken vorsahen. Aufgrund der fehlenden rechtlichen Grundlagen im Kaufvertrag konnte die Stadt nicht intervenieren.

Das technische Merkblatt wurde jedoch 2016 überarbeitet und den aktuellen Kenntnissen angepasst. Wie die meisten realisierten Bauvorhaben im Gebiet zeigen, sind aufgrund der statischen Verhältnisse keine Betondecken erforderlich. Holzbalkendecken oder Ziegeleinhängedecken sind auch mit verhältnismäßig geringem Mehraufwand zu realisieren.

Mit dem erstmaligen Einsatz von Recyclingbeton (Pilotprojekt „Neue Höfe Dürwiß“ in NRW) bietet sich zukünftig eine weitere Perspektive, konventionell und ressourceneffizient zugleich zu bauen.

Zweifelhafte Genehmigungen

Ein schwerer Vorwurf, der jeglicher Grundlage entbehrt. Alle planungs- und bauordnungsrechtlichen Genehmigungen wurden rechtskonform und im Rahmen des Ermessensspielraums der Genehmigungsbehörde erteilt.

Gasanschluss in der Albert-Einstein-Straße

Im Bauhandbuch und in Beratungsgesprächen wurden die Bauherren informiert, dass „eine Versorgung des Wohngebietes mit Erdgas nicht erfolgen sollte. Ferner wurde die Empfehlung ausgesprochen:“ Aufgrund der überragend geringen Treibhausgasemissionen und des geringen Primärenergiebedarfes empfohlen wird eine mit regenerativen Strom betriebene Luft-Wasser-Wärmepumpe.“

In den Baubesprechungen mit den Versorgungsträgern wurde vereinbart, dass auf die Versorgung des Gebietes mit Erdgas verzichtet wird. Eine schriftliche/ vertragliche Regelung wurde nicht getroffen.

Daher wurden alle Bauvorhaben standardgemäß mit LWWP geplant. Soweit bekannt, werden alle bisher realisierten Gebäude mit dieser Technik versorgt.

Nach schriftlicher Auskunft des Energieversorgers vom 05.11.2018 und der Planauskunftsanfrage beim Netzbetreiber vom 03.11.2018 wurden im Gebiet bis auf eine Teilverlegung der Gasleitung in der Albert-Einstein-Straße keine weiteren Leitungen und Anschlüsse gelegt. Mit dem in Rede stehenden Bauherrn wurde aktuell eine Regelung gefunden. Dieser Bauherr wird ebenfalls eine LWWG-Versorgung vorsehen. Darüber hinaus wird bei diesem Bauprojekt erstmals in NRW Recyclingbeton eingesetzt, so dass dieses Vorhaben nunmehr Vorbildcharakter erhält.