

# Sitzungsvorlage

Datum: 21.01.2015

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	05.02.2015
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

## Neue Höfe Dürwiß

### hier: Vorstellung des Bauhandbuches und Erläuterung der weiteren Vorgehensweise

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des Bauhandbuches und der aufgezeigten Vorgehensweise zur Vergabe der Grundstücke die weitere Entwicklung des Baugebietes „Neue Höfe Dürwiß“ zu einem ressourceneffizienten Vorzeigeprojekt im Bauwesen fortzuführen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft  gez. Breuer _____		Unterschriften  gez. i. V. Gödde					
<b>1</b>		<b>2</b>		<b>3</b>		<b>4</b>	
<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt	
<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	
<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt	
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt	
<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig	
<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

### **Sachverhalt:**

Mit der Entwicklungsstrategie „Eschweiler 2030 ... mit Energie in die Zukunft“ (VV 057/11) hat sich die Stadt Eschweiler einer nachhaltigen Stadtentwicklung verpflichtet, die neben dem vorsorgenden Umweltschutz und einem Ressourcen-schonenden Bodenmanagement auch die Stärkung der Wohn- und Lebensqualität in Eschweiler berücksichtigt. Das Aktionsfeld „Wohnen“ ist Handlungsrahmen für die Sicherstellung einer zukunftsfesten Wohnraumversorgung, die die Aspekte des demografischen Wandels ebenso berücksichtigt wie den effizienten Einsatz von Ressourcen.

Als einen der ersten Schritte in diese Richtung ist die Stadt Eschweiler auf dem Weg, zusammen mit der RWE Power AG und der Aachener Stiftung Kathy Beys, die Grundstücke zwischen der „Friedrich-Ebert-Straße“ und der „Sebastianusstraße“ im Ortsteil Dürwiß zu einem ressourceneffizienten Wohngebiet zu entwickeln (vgl. VV 199/13 und VV 010/15).

Mit der Zielsetzung, den Verbrauch von Ressourcen im Bauwesen, betrachtet über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes und unter Berücksichtigung aller Rohstoffvorketten (Förderung, Aufbereitung, Transport, Veredelung) der verwendeten Materialien, deutlich zu reduzieren, beschreitet die Stadt Neuland. Sie hat somit die Chance, ein über die Region hinausgehend einzigartiges Projekt zu realisieren.

Das ursprünglich als „Faktor X“ bezeichnete Projekt „Neue Höfe Dürwiß“ wurde gemeinsam mit einem thematisch vergleichbaren Projekt der Gemeinde Inden („Inden Seeviertel“) in die Aktivitäten der Entwicklungsgesellschaft indeland mbH zur Stärkung des ressourceneffizienten Wirtschaftens, Bauens und Wohnens im indeland eingebunden und als Themenschwerpunkt auf die Agenda der Innovationsregion Rheinisches Revier (IRR) gesetzt.

Der Bau von Wohngebäuden ist im zunehmenden Maße geprägt durch hohe energetische Standards, vorgegeben durch entsprechende Normen und Gesetze. Mit einer zunehmend größer werdenden technischen Ausführung der Wärmedämmung wird der Energieverbrauch eines Gebäudes auf ein Minimum zurückgefahren. Der dadurch bedingte vermehrte Einsatz von Werkstoffen, die damit verbundene Kette der Ressourceninanspruchnahme (von der Förderung der Rohstoffe bis zur Entsorgung der Produkte), der hohe Energieverbrauch bei der Herstellung der Produkte oder die Verwendung umweltschädlicher Stoffe bleiben im Sinne einer Gesamtumweltbetrachtung in der Regel unberücksichtigt, ebenso wie die Haltbarkeit und Recyclingfähigkeit dieser Stoffe oder brandschutztechnische Probleme der Dämmstoffe.

Auf Grund der weltweit sich verknappenden Ressourcen und Anforderungen an den Klimaschutz liegt der Fokus im Bauwesen daher zukünftig neben der Energieeffizienz der Gebäude im besonderen Maße auf der ressourceneffizienten Verwendung von Baustoffen, die mit möglichst geringem Material- und Energieeinsatz hergestellt wurden, die langlebig sind und die am Ende der Nutzung ohne großen Aufwand einer Verwertung oder Wiederverwendung zugeführt werden können.

Diese und weitere Kriterien des ressourceneffizienten Bauens hat die Stadt gemeinsam mit den Partnern in einem Bauhandbuch „Grundlagen für Bauherren, Architekten und Planer“ (Anlage 1) zusammengetragen, das hier im Entwurf vorliegt und bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 252 -Neue Höfe Dürwiß Sebastianusstraße- fertig gestellt werden soll. Ziel ist es, im Baugebiet „Neue Höfe Dürwiß“ den Ressourcenverbrauch der Gebäude um mindestens die Hälfte (Faktor 2) gegenüber einer konventionellen Bauweise zu reduzieren. Dazu beitragen soll neben der gezielten Auswahl ressourceneffizienter Baustoffe und Bauweisen auch eine flexible Grundrissgestaltung der Gebäude, die je nach Lebensphase der Bewohner ohne großen Bauaufwand dem Nutzeranspruch angepasst werden können. Nicht nur die Gebäude sondern auch die flächen- und ressourcensparende Erschließung sowie die verdichtete Bauweise des Wohngebietes tragen zur Zielerreichung des Projektes bei. Das Bauhandbuch gibt dazu entsprechende Vorgaben und Empfehlungen. Neben den Kriterien der Ressourceneffizienz beinhaltet das Bauhandbuch auch Vorgaben und Empfehlungen, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus die gestalterischen Qualitäten des Baugebietes sichern sollen. Eine in Stil, Form- und Farbgebung sowie Materialwahl abgestimmte Architektur wird im Sinne der Nachhaltigkeit zu einer Attraktivierung und damit Wertstabilität des Wohngebietes und der Gebäude beitragen. Gleichzeitig wird aber sichergestellt, dass den Bauherren ausreichend gestalterischer Freiraum zur individuellen Prägung ihres Wohnhauses gegeben wird.

Um die Umsetzung bzw. Einhaltung der im Bauhandbuch aufgezeigten Vorgaben (Muss-Kriterien) zu gewährleisten und Überzeugungsarbeit hinsichtlich der Übernahme der Empfehlungen (Kann-Kriterien) zu leisten, wurde in der Projektgruppe (Stadt Eschweiler, RWE Power AG, Aachener Stiftung Kathy Beys) folgendes Verfahren erarbeitet:

In einem ersten Schritt soll die Öffentlichkeit in einer Informationsveranstaltung parallel zur Offenlage des Bebauungsplanes (9.-13. KW) über den aktuellen Sachstand zur Entwicklung des Baugebietes mit einer Vorstellung des städtebaulichen Entwurfes und des Bauhandbuches informiert werden. Dann wird allen konkreten Interessenten eine persönliche Eingangsberatung durch das Fachgremium aus Vertretern der Kommune, der RWE-Power AG und der Aachener Stiftung Kathy Beys angeboten.

Rund 50 Interessensbekundungen liegen der Stadt bereits vor.

Besteht danach weiterhin Interesse an einem Grundstück, kann es durch Zahlung einer Reservierungsgebühr im Vorgriff durch die zukünftigen Bauherren gesichert werden. Diese wird später mit dem Kaufpreis des Grundstückes verrechnet bzw. an die Bauherren zurückgezahlt, falls ein Grundstückskauf nicht erfolgt.

Auf der Basis der Eingangsberatung, des Bauhandbuches sowie unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist durch den Bauherren bzw. seinen beauftragten Architekten ein Gebäudeentwurf mit Aussagen zur Materialität und Ausführung zu erstellen. Diese Unterlagen werden dem Fachgremium und ggf. weiteren Experten zur Überprüfung vorgelegt. Die Prüfung des Entwurfs erfolgt in einer vorgegebenen Frist unter Beachtung einheitlicher Kriterien, die in einer noch zu entwickelnden Geschäftsordnung festgelegt werden sollen, wobei eine Einsparung der Ressourcen um mindestens die Hälfte (Faktor 2) gegenüber einem vergleichbaren konventionell gebauten Gebäude erreicht werden muss.

Die Häufigkeit der Zusammenkünfte des Fachgremiums zu Beratungs- und Prüfzwecken (Jour Fix) erfolgt je nach Anzahl der Bauvorhaben und so, dass die Bauherren innerhalb eines festgelegten Zeitrahmens eine Entscheidung übermittelt bekommen.

Auf Basis der Prüfung entscheidet das Fachgremium über die (Nicht-) Einhaltung der Mindestkriterien aus dem Bauhandbuch und empfiehlt den Verkauf- bzw. Nichtverkauf des Grundstückes. Lässt der Entwurf eine Überarbeitung im angemessenen Umfang zu, kann das Fachgremium dem Bauherren Empfehlungen zur Anpassung des Entwurfs an die Kriterien des Bauhandbuches geben bzw. eine weitere Beratung anbieten. Ein transparentes Protokoll der Prüfung sowie der geprüfte Entwurf des Bauherrn werden Bestandteil des Kaufvertrages. Die Einhaltung der Kriterien wird somit privatrechtlich vereinbart.

Aufbauend auf einer intensiven Beratung der Bauherren noch vor der eigentlichen Bauplanung, gepaart mit einer moderaten aber wirkungsvollen Zielsetzung zur Ressourceneinsparung, die bautechnisch problemlos umsetzbar ist, sowie dem Anspruch an ein architektonisch und städtebaulich hochwertiges und damit wertstabiles Wohngebiet, ist ein hohes Maß an Akzeptanz für diese neue Art des Bauens und die gestalterischen Festsetzungen zu erwarten. Ähnliche Projekte, wie der Petrisberg in Trier, haben dies bereits vollumfänglich bestätigt. Erste Erfahrungen aus der Gemeinde Inden bei der Vergabe der Baugrundstücke im Baugebiet „Inden Seeviertel“ bestätigen dies auch. Das Prozedere der Grundstücksvergabe ist hier mit dem oben beschriebenen Verfahren vergleichbar.

Die Verwaltung empfiehlt, auf Basis des Bauhandbuches und der aufgezeigten Vorgehensweise zur Vergabe der Grundstücke die weitere Entwicklung des Baugebietes „Neue Höfe Dürwiß“ zu einem ressourceneffizienten Vorzeigeprojekt im Bauwesen fortzuführen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die Beauftragung eines externen Beraters zur Unterstützung des Fachgremiums sind abhängig von der Nachfrage der Bauherren und der Anzahl der Beratungstermine. Da mit einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken zu rechnen ist, wird dementsprechend eine erhöhte Bauberatung einkalkuliert. Eine Summe von 5.000 € ist für 2015 im Produkt 09 511 01 01 - Räumliche Planung und Entwicklung - und dort im Sachkonto 52910000 - Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen - vorgesehen.

#### **Personelle Auswirkungen:**

Keine

#### **Anlagen:**

Anlage 1 Bauhandbuch Neue Höfe Dürwiß – Stand 20.01.2015