

Baugruppe ENERGIE+ Clouth--Areal

Ein Vorschlag von Prof. Markus Pfeil

1 Hintergrund & Anlass

Der Neubau-Wohnungsmarkt in Köln wird dominiert durch Investoren und Bauträger. Grundstücke, welche diese Akteure erwerben, werden unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten entwickelt. D.h. Minimierung von Erstellungskosten und Maximierung des Verkaufserlöses stehen im Vordergrund. Darunter leidet oft die Bauqualität, aber auch der energetische Standard wird in der Regel nur nach den gesetzlichen Anforderungen umgesetzt. Herausragende Projekte mit klimaschonenden Energiekonzepten sind die Ausnahme. Gleichwohl sind junge Familien mit Kindern zu einem hohen Maße am Klimaschutz und an einer nachhaltigen Bauweise interessiert. Der private Erwerb von Grundstücken für die individuelle Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften, wo eine Einflussnahme hinsichtlich Nachhaltigkeit gegeben wäre, ist in der Metropole Köln jedoch angesichts der hohen Grundstückspreise und der hohen Baukosten bei Einzelprojekten für die meisten Bauinteressierten unerschwinglich. Baugruppenprojekte bei denen sich z.B. 10 bis 20 Parteien in einer Zweckgemeinschaft formieren, bieten die Möglichkeit ein größeres zusammenhängendes Bauvorhaben für diese Parteien mit dem Fokus auf ökologischen, sozial gerechten und zu erschwinglichen Baukosten zu realisieren. Die Beteiligten können sich auf ein nachhaltiges Grundverständnis einigen und die damit verbundenen Ziele, wie z.B. Architekturqualität, Energieeffizienz und Klimaschutz, ökologisch unbedenkliche Baustoffe, Barrierefreiheit, Mehrgenerationenmodelle, Gemeinschaftsbereiche entsprechend ihren Bedürfnissen umsetzen. Anlass ist, die aktuell startende Entwicklung des Geländes auf dem ehemaligen Clouth--Areal. Hier sollen u.a. Baugruppenprojekte umgesetzt werden, die eine große Chance für eine nachhaltige und energieeffiziente und damit klimaschonende Bauweise bieten.

2. Die Idee – Was soll passieren?

Es soll auf einem Baugruppengrundstück des ehemaligen Clouth--Areals ein besonders nachhaltiges Baugruppenprojekt mit dem Titel „ENERGIE+“ realisiert werden. Der Titel ENERGIE+ steht kurz gesagt für: *„Mehr Energie liefern als Energie verbraucht wird.“* *„Es geht noch um mehr als um Energie ---> Nachhaltigkeit.“* Das Gebäude soll im Betrieb über aktive Technologien mehr Energie aus Erneuerbaren Energiequellen erwirtschaften als es

selbst für den Gebäudebetrieb benötigt. Mit Solarzellen sollen Überschüsse produziert werden, die bspw. für die Elektromobilität der Bewohner nutzbar wäre. Somit könnte das Bauprojekt auch einen aktiven Beitrag zu einem emissionsfreien Verkehr in der Stadt Köln erbringen. Ein wesentlicher Fokus bei der Konzeptentwicklung liegt auf der Integration der Solartechnologie in die gesamte Gebäudehülle bestehend aus Dach und Fassade, so dass eine hohe Architekturqualität entstehen kann. Gegenüber dem Stand der Technik, bei dem Solarmodule additiv auf Dach oder Fassade angebracht werden und häufig als Fremdkörper in Erscheinung treten, soll beim ENERGIE+ Projekt bereits im Architekturentwurf ein ganzheitliches Konzept verfolgt werden. Die einzusetzenden technischen Komponenten sind erprobt, der Fokus liegt demnach auf dem ganzheitlichen Ansatz und der Integration aller Komponenten. Darüber hinaus soll im Sinne eines maximalen Klimaschutzes und einer Nachhaltigkeit auf Baustoffe mit geringem Primärenergieinhalt und geringen Schadstoffen geachtet werden. Der sozialen Komponente der Nachhaltigkeit soll durch Gemeinschaftsbereiche, Barrierefreiheit und durch Mehrgenerationenwohnen entsprochen werden. Das Projekt besitzt mit den formulierten Zielen einen hohen Innovationsgrad. Im Baugruppensektor gibt es bislang keine vergleichbar anspruchsvollen Vorhaben.

3 Die Idee – Was ist der mögliche Vorteil?

Vorteilhaft an dem Projekt ENERGIE+ ist die Erschließung eines maximalen Potentials zum aktiven Klimaschutz auf einem neu zu bebauenden Grundstück der Stadt Köln. Eine Baugruppe, die sich zu den obengenannten Zielen bekennt, kann großen Einfluss auf das Gebäudekonzept nehmen und so die Qualität im Sinne höchster Nachhaltigkeit sichern. Ein weiterer Vorteil des Projektes ist der Multiplikatoreffekt. Eine erfolgreiche Umsetzung des Projektes als eine der ersten Baumaßnahmen auf dem Clouth---Areal wird eine große Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit und anderer Bauinteressierter hervorrufen und Impulse für Folgeprojekte mit vergleichbaren Ansätzen und dem damit verbundenen Klimaschutzeffekt geben. Das Projekt besitzt eine hohe Übertragbarkeit auf andere Baugrundstücke im Clouth--Areal, in anderen Baugebieten der Stadt Köln und über die Stadtgrenzen hinaus auch auf weitere Städte und Kommunen.

Die Idee – Wie ist sie in die Stadt eingebunden?

Das Projekt ist direkt mit der Stadt Köln verbunden, da es sich bei den zu veräußernden Grundstücken um Eigentum der Stadt Köln handelt. Die Entwicklung des Clouth---Areal ist eine der letzten großen städtebaulichen Entwicklungsprojekte im Kernbereich der Metropole Köln. Gleichzeitig besitzt das Clouth--Areal für die Stadt Köln und die Entwicklungsgesellschaft viele anspruchsvolle Aufgabenstellungen, wie z.B. Bodensanierung, Erhalt schützenswerter Bausubstanz, Erhalt einer Künstlergruppe. Mit einem durch eine Baugruppe

freiwillig initiierten Klimaschutzprojekt könnte die Stadt Köln so eine Vorbildfunktion bzgl. Klimaschutz im Neubausektor erlangen, ohne das Gebiet zusätzlich mit bauplanungsrechtlichen Auflagen zu belasten.

4 Umsetzung – Wie und wo kann es losgehen?

Die Entwicklungsgesellschaft hat mit den Erschließungsmaßnahmen des Clouth--Areal im Juni 2012 begonnen. Mit dem Start der Vermarktung von Grundstücken ist somit in den nächsten 6 Monaten zu rechnen. Mit der Konzeptentwicklung für das Baugruppenprojekt ENERGIE+ kann und sollte sofort begonnen werden. Das Projekt könnte als eines der ersten realisierten Bauprojekte auf dem Gelände den gewünschten Multiplikatoreffekt erzielen, wenn es für Interessierte als positives Praxisbeispiel erlebbar ist. Die Baugruppe ENERGIE+ besteht derzeit aus 10 Interessierten Parteien, die sich zu den formulierten Nachhaltigkeitszielen bekannt haben. Somit ist die Mindeststärke einer Baugruppe von 10 Wohneinheiten bereits vorhanden. Je nach tatsächlicher Größe eines möglichen Grundstückes und des darauf umzusetzenden Bauvolumens sind weitere interessierte Baugruppenmitglieder akquirierbar.

5 Umsetzung – Wen und was braucht es für die erfolgreiche Umsetzung?

Für eine erfolgreiche Umsetzung des Projektes ENERGIE+ ist ein geeignetes Grundstück auf dem Clouth--Areal auszuwählen. Um einer maximalen Nutzung von Sonnenenergie Rechnung zu tragen, sollte das Grundstück eine möglichst gute solare städtebauliche Ausrichtung besitzen und zugleich über ein geringes Maß an Verschattung durch Nachbarbebauung verfügen. Mit der Lage auf dem Areal, der Grundstücksgröße und den baurechtlichen Rahmenbedingungen liegen die wesentlichen Grundlagen vor und es kann kurzfristig mit der konkreten Konzeptentwicklung des Baugruppenprojektes ENERGIE+ begonnen werden. Für die Organisation der Baugruppe ist frühzeitig eine baugruppenerfahrene Projektsteuerung einzusetzen. Die Entwicklung des ganzheitlichen Architektur-,Energie- und Nachhaltigkeitskonzeptes ist durch ein Architekturbüro und durch einen Energieberater durchzuführen. Um das Projekt erfolgreich voranzutreiben sind somit honorarpflichtige Dienstleistungen erforderlich.

Kontakt: Prof. Dipl.-Ing. Markus Pfeil, pfeil@pk-i.de