

Zusammenfassung

zum

Passivhaus-Seminar

am 13. November 2002

Referent: Hans-Jörg Kraus, kraus turm gmbh, heidelberg

Die Firma Kraus Immobilien GmbH ist seit 1965 in Heidelberg als Makler, Bauträger und Projektentwickler tätig. Seit 1999 beschäftigen wir uns intensiver mit ökologischem Bauen. So wurde 1999 das erste Niedrigenergiehaus in Dossenheim durch die Firma Kraus Immotec erstellt. Es folgten weitere Bauvorhaben, wie z. B. ein Mehrfamilienhaus in Heidelberg-Weststadt, das u. a. zusätzlich mit Regenwasserrückgewinnung und Fotovoltaikanlage ausgestattet wurde.

Zur Zeit entstehen zwei Bauvorhaben, die ökologisch für Heidelberg bedeutend sind:

1. IT-Factory:

auf dem Gelände des ehemaligen Heinsteinwerkes entstehen 39 Reihenhäuser in Niedrigenergie- und Passivhausbauweise.

Des Weiteren wird das ehemalige Heinsteingebäude in eine IT-Factory umgewandelt. Am Beispiel der IT-Factory soll der Übergang von der Industriegesellschaft in die Informationsgesellschaft dokumentiert werden. Trotz aufwändiger Auflagen der Denkmalschutzbehörde konnte erreicht werden, dass dieses Gebäude als Niedrigenergiehaus ausgebildet werden kann.

Erfreulicherweise und richtungsweisend zugleich wird der Umwelttechnologiepark ca. 1.700 m² in diesem Gebäude belegen.

2. Der Turm:

dieses mitten in Heidelberg-Bergheim gelegene Bürogebäude mit 9 Geschossen ist das erste Null-Emissionshaus in Heidelberg. Mit dem Bau dieses Gebäudes wollten die Firmen Kraus und Raschka ihre Firmenphilosophie unterstreichen, zu der u. a. gehören:

- Innovationsbereitschaft
- Offenheit für neue Herausforderungen
- Gesamtkonzeptionelles Denken mit den Beteiligten der Immobilienwirtschaft.

Hierunter verstehen wir den Aufbau eines Netzwerkes zwischen den Beteiligten am Bau, der Verwaltung und der Wirtschaft. Der Austausch von Informationen ist die Grundvoraussetzung für die Weiterentwicklung der Unternehmen.

Warum soll ökologisch gebaut werden?

Langsam aber unaufhaltsam stellt sich ein Umdenken in der Immobilienwirtschaft bezüglich ökologischem Bauen ein. Energiebewusstes Bauen wird immer mehr ein Qualitätsmerkmal darstellen. Der Anspruch auf Qualität wird dem der Quantität vorstehen.

Warum noch bauen wie gestern und nicht wie morgen?

Das ökologische Bewusstsein wächst: steigende Energiepreise, Umweltverschmutzung, gesundheitsgefährdende Stoffe, endliche Ressourcen stärken das ökologische Bewusstsein bei Käufern und Mietern.

Das Vorurteil, ökologisches Bauen sei „grüne Ideologie“, wird immer mehr abgebaut.

Die Nebenkosten und hier insbesondere die Energiekosten werden immer mehr zur zweiten Miete. Die sogenannte Warmmiete steht mehr und mehr im Vordergrund. Somit steigt die Bereitschaft von Investoren zu energieeffizientem Bauen.

Eine Immobilienanlage ist eine langfristige Anlage. Für Immobilien mit einem zu hohen Energiebedarf besteht langfristig die Gefahr, deutlich an Wert gegenüber denen mit niedrigerem Energiebedarf zu verlieren.

Ökologisches Bauen aus der Sicht des Bauträgers. Worin liegt das Hauptproblem, dass sich Bauträger und Investoren noch viel zu sehr gegen ökologisches Bauen stellen?

1. Mangelndes Know-how in diesem Bereich
2. Vorurteile
3. Mangelnde Innovationsbereitschaft der Ingenieure und Bauleute. Der Nutzen ist nur schwer messbar.
4. Angst vor dem Neuen, dem Unbekannten
5. Fehlende langfristige Denkweise
6. Die Ökologie am Bau wird noch zu wenig als Qualitätsmerkmal gesehen.
7. Mangelnde Unterstützung der Politik für ökologische Musterprojekte
8. Banken finanzieren oftmals nicht die Mehrkosten für ökologische Maßnahmen.

Der Turm als ökologisches Musterprojekt hat uns gezeigt, dass ein Investor viel Überzeugungskraft und Durchhaltevermögen benötigt, um ein solches Projekt zu realisieren. Mittel- bis langfristig zeigt sich jedoch, dass ein konsequentes Durchhaltevermögen bezüglich des konzeptionellen Ansatzes des ökologischen Bauens fruchtet. Nach anfänglichen Widerständen auf vielen Seiten ist das Interesse an dem Musterprojekt **Der Turm** sehr stark gestiegen.

Die Firmen Kraus und Raschka werden sich weiterhin für innovatives Bauen einsetzen, da mangelnde Innovationsbereitschaft Stillstand bedeutet.

Heidelberg, 12. November 2002-hjk-sc