

FAQ Klimaschutzsiedlung Blausteinsweg

Wie erfolgt der Lärmschutz zur Bahnlinie?

Entlang der Bahnlinie ist im Bebauungsplan als aktive Schallschutzmaßnahme eine Lärmschutzanlage festgesetzt, die bereits errichtet wird. Die Lärmschutzanlage hat eine Gesamtlänge von ca. 287 m und ist in drei Bereiche aufgeteilt, wobei die Höhe der Lärmschutzanlage 2,50 m bis 3,50 m von Oberkante Bahnschiene beträgt.

Teil 1 der Lärmschutzanlage befindet sich im Süden, bestehend aus einer Lärmschutzwand, die aus Stahlstützen mit Fertigteilelementen aus Aluminium und einem Sockelelement besteht und deren Höhe 3,50 m von der Schienenoberkante (SOK) beträgt. Die Länge dieses Bereiches beträgt ca. 90 m.

Teil 2 der Lärmschutzanlage befindet sich zwischen Teil 1 und Teil 3 und besteht aus einer 1 m dicken Gabionenwand mit Steinfüllung und einer Erdschüttung zur Wohnbebauung. Die Länge der Gabionenwand mit dem Erdwall beträgt 164 m und die Oberkante der Gabionenwand liegt ebenfalls 3,50 m über SOK.

Teil 3 der Lärmschutzanlage befindet sich im Norden und ist ebenfalls eine Lärmschutzwand, die wie im Teil 1 aus Stahlstützen mit Fertigteilen besteht. Dieser Bereich hat zwei Wandhöhen, d. h. auf einer Länge von 8,50 m ist die Wand 3,50 m über SOK und auf einer Länge von 25 m ist die Wand nur 2,50 m über SOK hoch.

Zusätzlich sind gemäß textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im Wohngebiet für Schlafräume schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen einzubauen. Auf einigen Grundstücken sind an den im Bebauungsplan mit einer Wellenlinie gekennzeichneten Fassaden passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm zu treffen. Die Vorgaben für nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen gemäß den Vorgaben der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind auszuführen.

Wie erfolgt der Lärmschutz zur Autobahn?

Die Lärmschutzanlage entlang der Autobahn wurde im Zuge des Ausbaus der A46 angelegt. Sie hat eine Länge von rund 650 m und eine Höhe von 8 m oder mehr.

Zusätzlich sind gemäß textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im Wohngebiet für Schlafräume schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen einzubauen. Auf einigen Grundstücken sind an den im Bebauungsplan mit einer Wellenlinie gekennzeichneten Fassaden passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm zu treffen. Die Vorgaben für nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen gemäß den Vorgaben der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind auszuführen.

Welche Einfriedungen kann ich für meinen Vor- und Hausgarten wählen und wie hoch kann diese Einfriedung werden?

Die Festsetzungen des Bebauungsplans schreiben den Bauherren vor, Vorgärten soweit aufzufüllen, dass sie die Höhenlage der dazugehörigen Gehwegoberkante / Erschließungsanlage übernehmen. Die Vorgärten sind mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus und der Zufahrt zur Garage unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Abfallbehälter sind mit Hecken, insbesondere in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche, einzufassen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen. Sonstige Nebenanlagen sowie Zäune, Tore und Mauern sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist nur eine maximal 1,60 Meter hohe Einfriedung als Hecke oder als Kombination von Hecke maximal 1,60 Meter (straßenseitig) und durchgrüntem Zaun (gartenseitig) maximal 1,20 Meter hoch zulässig. An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens sind Holzwände und Mauern nicht zulässig.

Ist es zulässig über die vorgegebenen Baugrenzen der Baufelder hinaus zu bauen?

Die festgesetzten Baugrenzen sind grundsätzlich einzuhalten. Geringfügige Überschreitungen durch Isolierungen sind aufgrund der besonderen Zielsetzung einer Klimaschutzsiedlung im Falle einer Einzelfallentscheidung zu prüfen. Hierbei sind die städtebaulichen Ziele und nachbarliche Belange sowie die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß der bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

Dürfen bauliche Nebenanlagen, wie z.B. ein Schwimmbad außerhalb der Baufelder hergestellt werden?

Nein, die Herstellung genehmigungspflichtiger Bauwerke (Nebenanlagen) darf nur innerhalb der Baugrenzen erfolgen. Zu den genehmigungspflichtigen Anlagen zählen z.B. auch Außen-Pools, nicht jedoch Teichanlagen. Mithin reduzieren bauliche Nebenanlagen die Flächenressourcen für den Hausbau.

Ist die Herstellung eines Kellers vorgeschrieben?

Nein, die Herstellung eines Kellers liegt in der Entscheidung der Bauherren.

Darf die Wärmedämmung die Baugrenzen überbauen?

Grundsätzlich ist eine Überschreitung der Baugrenzen im Neubau auch durch Isolierungen nicht zulässig.

Ist die Aufstellung von Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren auf den Dächern zulässig und dürfen diese über das nach Bebauungsplan-Festsetzungen hergestellte Dach überragen?

Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren sind nicht vorgeschrieben, sind aber in den überbaubaren Flächen und in den für Garagen festgesetzten Flächen ausdrücklich erwünscht und sind nicht auf die Gebäudehöhe anzurechnen.

Ist eine Dachbegrünung sinnvoll oder zwingend vorgeschrieben?

Eine Dachflächenbegrünung liefert einen Betrag zur Klimatisierung des Gebäudes, kann zur verzögerten Einleitung von Niederschlägen bei Starkregen beitragen, bietet zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist daher sehr sinnvoll, die Herstellung einer Dachbegrünung ist jedoch nicht vorgeschrieben und liegt damit in der Entscheidung des Bauherren.

Sind Fassadenbegrünungen sinnvoll und möglich?

Eine Fassadenbegrünung liefert einen Betrag zur Klimatisierung des Gebäudes, bietet zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und ist daher sehr sinnvoll. Bauherren sollten bei der Auswahl der Pflanzen den besonderen Aufbau der Fassaden beachten. Rankhilfen sind sicher zu befestigen und für selbstkletternde Pflanzen die Möglichkeit des Anhaftens oder der Einwurzelung (nicht in Dämmung) sicherzustellen.

Sind Einliegerwohnungen in den Häusern möglich und wie viele Stellplätze sind dann nachzuweisen?

Grundsätzlich sind auch maximal zwei Wohneinheit je Gebäude unter Einhaltung der Baugrenzen

planbar. Bauherren haben dabei zu beachten, dass auf dem Grundstück je Wohneinheit ein separat anfahrbarer Kfz-Stellplatz nachzuweisen ist.

Kann ich ein Fertighaus errichten lassen?

Selbstverständlich ist die Errichtung von Fertighäusern möglich, sofern diese neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch alle Anforderungen des Leitfadens 100 Klimaschutzsiedlungen in NRW erfüllen. Bauherren sollten auch hier die besonderen Anforderungen als wesentliche zugesicherte Eigenschaft des Werkes vereinbaren.

Dürfen im Keller Wohnräume gebaut werden?

Selbstverständlich ist die Errichtung von Wohnräumen im Keller zulässig, sofern diese den Anforderungen des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung NRW entsprechen. Bauherren sollten dabei besonders beachten, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Abgrabungen (z.B. Ausböschungen vor Kellerfenstern) untersagen und die maximale Höhe der Bauwerke vorgeben.

Was sind die Vorteile eines Sole/Wasser – Wasser Wärmepumpensystem gegenüber anderen Heizsystemen und anderen Wärmepumpen?

(siehe auch Effizienz von Wärmepumpen) Wärmepumpen beziehen ihre regenerative Energie aus der Umwelt, der umgebenden Luft, dem oberflächennahen Boden, dem Grundwasser oder tiefen Erdschichten (Geothermie) ohne für diesen Teil der Energie Emissionen freizusetzen. Dazu benötigen sie in der Regel elektrischen Strom für den Antrieb. Wärmepumpen mit einer JAZ größer 2,4 verbrauchen daher weniger Primärenergie und setzen weniger CO₂-Emissionen als fossile Brennstoffe frei. Sie bieten auch Vorteile gegenüber regenerativen Brennstoffen, da das in den Brennstoffen (z.B. Pellet) gebundene CO₂ wieder freigesetzt wird.

Die Sole/Wasser – Wasser Wärmepumpe aus Geothermie ist die effizienteste Art der Wärmepumpen, da sie das ganz Jahr über auf ein konstantes und hohes Temperaturniveau der Umweltenergie zugreifen kann. Die Wärme muss dann nur noch auf ein etwas höheres Niveau „gepumpt“ werden. Je dichter diese Temperaturniveaus zusammenliegen desto höher ist die Effizienz der Wärmepumpe.

Wie wird die Effizienz von Wärmepumpen definiert?

Die Jahresarbeitszahl (JAZ) ist eine Kennziffer für die Effizienz einer Wärmepumpe. Sie lässt sich aus dem Verhältnis von zugeführter (elektrischer) und abgeführter (Wärme) Energie bestimmen und ist abhängig von der Art der Wärmequelle. Berechnungsgrundlage soll dabei der gesamte Stromverbrauch der Wärmepumpe, einschließlich der Verluste über Speicher und Verteilung der Heizung, des Bedarfs für einen Elektroheizstab sein. Leistungszahl

Neben der JAZ geben viele Hersteller die Effizienz einer Wärmepumpenheizung auch mit der Leistungszahl an. Diese heißt auf Englisch coefficient-of-performance und wird mit COP abgekürzt.

Während sich beide Werte aus dem Verhältnis von ab- und zugeführter Energie bestimmen lassen, bietet der COP-Wert nur eine Momentaufnahme. Denn er gilt für einen bestimmten Zustand, wie einer Wasser-, Boden-, oder Lufttemperatur von zehn und einer Vorlauftemperatur von 35 Grad Celsius.

Speziell bei Niedrigstenergiehäusern wird eine Beheizung aber erst bei deutlich niedrigeren Lufttemperaturen benötigt, weshalb die Werte in der Praxis meist niedriger ausfallen. Welche Ausgangsgrößen der Leistungszahl zugrunde liegen, erkennt man an der Bezeichnung, wie zum Beispiel COP 10/35. Dabei steht die erste Zahl für die Quell- und die Zweite für die Vorlauftemperatur. Der Aufwand einer Wärmepumpe steigt bei größer werdenden Temperaturspreizungen deutlich an. Dadurch tritt eine deutliche Verschlechterung des COP und der JAZ der Wärmepumpe ein.

Je höher die JAZ oder der COP desto effizienter arbeitet die Wärmepumpe.

Sind Lüftungsanlagen für die Passivhäuser und 3-Liter-Häuser zwingend vorgeschrieben?

Nein, Lüftungsanlagen sind nicht unmittelbar vorgeschrieben. In der Praxis ist es jedoch nicht möglich die hohen energetischen Anforderungen einzuhalten, ohne den Lüftungswärmeverlust der Häuser durch die technische Maßnahme einer Lüftungsanlage mit Hochleistungs-Wärmerückgewinnungssystem drastisch zu begrenzen. Aus Immissionsschutzgründen sind für Schlafräume schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Reicht eine Abluftanlage für die Passivhäuser und 3-Liter-Häuser aus?

Nein. Sofern die Wärme der Abluft nicht an die Zuluft abgegeben werden kann, ist der maximale Energiebedarf des Gebäudes nicht mehr einzuhalten. Bei den luftdichten Gebäude würde zudem ein Unterdruck im Gebäude entstehen, welcher dazu führen kann das Türen nicht mehr geöffnet werden können.

Muss der Keller in jedem Fall gedämmt werden?

Keller müssen nur dann außen gedämmt werden, wenn diese beheizt werden. Jedoch bedingt ein unbeheizter Keller eine Dämmung gegen den beheizten Wohnraum. Insoweit sind bei einem ungedämmten Keller eine Perimeterdämmung der Kellerdecke und des geschlossenen Kellerabgangs sowie eine wärmegeämmte Tür zum Keller erforderlich.

Welche Dämmstoffe sind zu empfehlen?

Heute besteht eine große Auswahl zwischen natürlichen, recycelten oder künstlichen Dämmstoffen. Ein Dämmstoff mit geringer Wärmeleitfähigkeit kann bei gleicher Wirkung proportional dünner ausgeführt werden, als ein Dämmstoff mit höherer Wärmeleitfähigkeit.

Durch komplizierte und genormte Messungen und Berechnungen wird der Wert für die Wärmeleitfähigkeit auf drei Stellen nach dem Komma ermittelt (z.B. = 0,032). Daraus ergibt sich dann die Einordnung des Materials in die WLG 032. Je kleiner der WLG- Wert, desto besser die Dämmeigenschaften. Zu den wichtigsten Eigenschaften bei der Verarbeitung von Dämmung zählen die passgenaue Anbringung, eine robuste Oberfläche sowie eine ausreichende Feuerfestigkeit. Eine „beste“ Dämmung für Alle gibt es nicht. Der Bauherr sollte nach ökologischen und wirtschaftlichen, sowie nach dem Raumbedarf und der technischen Machbarkeit seinen Dämmstoff auswählen.

Welche Fenster sind zu empfehlen?

Fenster sollten einen U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient) von maximal 1,1 W/(m²K) (Watt pro Quadratmeter und pro Kelvin) haben. Optimal sind Dreischeibenfenster mit einem U-wert von 0,8-0,9 W/(m²K). Der U-Wert gibt dabei die Wärme an, die pro Stunde und Quadratmeter Fläche bei einem Temperaturunterschied von einem Grad Celsius zwischen Innen- und Außentemperatur, verloren geht. Je kleiner der U-Wert, desto besser die Dämmeigenschaften.

Was passiert wenn die eingereichten Unterlagen zum Nachweis der energetischen Anforderungen nicht vollständig sind oder Vorgaben nicht eingehalten werden?

Alle Nachweise sind spätestens mit dem Bauantrag vorzulegen. Sind die Unterlagen unvollständig, nicht vollständig aussagefähig oder fehlerhaft werden diese mit Fristsetzung nachgefordert. Werden Forderungen nicht eingehalten, wird der Bauherr aufgefordert die Planung so zu ändern, dass die Anforderungen des Leitfadens 100 Klimaschutzsiedlungen in

NRW“ eingehalten werden. Die Nachweise sind dann erneut vorzulegen. Die Prüfung der energetischen Unterlagen geht der Bauantragsprüfung mit aufschiebender Wirkung voraus. Der Bauantrag gilt dann als vorgelegt, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung I als vollständig und einwandfrei geprüft ist. Bis dahin besteht kein Bescheidungsinteresse der Bauherren. Kann die Unbedenklichkeitsbescheinigung I durch die Stadt Neuss auch nach erfolgter Nachforderung nicht freigegeben werden, wird die Rückabwicklung des Grundstückverkaufes eingeleitet und das Grundstück neu vergeben.

Bei unzureichenden, nicht vollständig aussagefähigen oder fehlerhaften Unterlagen zur Unbedenklichkeitsbescheinigung II werden diese mit Fristsetzung nachgefordert. Werden diese Unterlagen nicht vorgelegt und die Erfüllung der Anforderungen nicht nachgewiesen, erfolgt keine Bonusauszahlung an den Bauherrn.

Müssen alle Forderungen der Unbedenklichkeitsbescheinigung I und II erfüllt werden?

Alle Anforderungen sind ohne Ausnahme zu erfüllen, soweit dies im Rahmen des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen möglich ist.

Was versteht man unter einem Blower-Door Test?

Der Blower-Door Test prüft die Luftdichtheit eines Gebäudes. Dazu wird in einem Türrahmen eine Messapparatur mit einem Ventilator einbaut. Alle Außenfenster und -türen werden geschlossen und alle Innentüren geöffnet. Das Messprogramm steuert den Ventilator nun so an, dass im Haus ein geringer Unterdruck von 50 Pascal entsteht und stellt fest, wie viel Luft dazu aus dem Haus ventiliert wird. In einem zweiten Messzyklus wird nun in gleicher Weise verfahren, jedoch im Haus ein geringer Überdruck von 50 Pascal aufgebaut.

Die erforderlichen Volumenströme werden auf eine Stunde hochgerechnet und durch das ermittelte Gebäudevolumens geteilt. Der Wert entspricht der Anzahl der Luftwechsel/h im Gebäude.

Eine niedrige Zahl ist testiert eine qualitativ hochwertige Luftdichtheit und Bauausführung in diesem Aspekt.

Was passiert, wenn der Blower-Door Test keine ausreichende Luftdichtheit nachweist?

Eine erhöhte Undichtigkeit führt zum Verlust der Bonuszahlung durch die Stadt Neuss.

Grundsätzlich dürfte dies einen Mangel im Werk der Bauleistung darstellen, da hier eine zugesicherte Eigenschaft nicht erfüllt wird. Bei Einzelgewerken ist jedoch das verursachende Gewerk festzustellen. Dabei gilt zu Beachten, dass mit der Abnahme eine Beweislastumkehr zu Lasten des Bauherren erfolgt. Mängel in der Luftdichtheit sind oftmals jedoch nur mit erheblichen Aufwand und Schäden in anderen Gewerken korrigierbar. Daher sollte insbesondere bei der Herstellung von Bauteilanschlüssen eine orts- und zeitnahe Bauleitung erfolgen.

Eine erhöhte Undichtigkeit führt zu vermeidbaren, langfristigen Energieverlusten zu Lasten des Bauherrn.

Was passiert wenn in der Nutzung versehentlich Außentüren oder Fenster offen stehen bleiben?

Die gestellten Anforderungen beziehen sich grundsätzlich nur auf die Planung (UB I) und

den Bau des Hauses (UB II). Die Nutzung des Gebäudes und das „energiebewusste Verhalten“ der Bewohner ist nicht Gegenstand der Anforderungen. Es steht jedoch ein vermeidbarer Energieverlust im Gebäude.

Was passiert wenn die geplanten Energieverbräuche in der Nutzung nicht eingehalten werden?

Die gestellten Anforderungen beziehen sich grundsätzlich nur auf die Planung (UB I) und den Bau des Hauses (UB II). Die Nutzung des Gebäudes und das „energiebewusste Verhalten“ der Bewohner ist nicht Gegenstand der Anforderungen.

Wann sind Förderanträge durch wen und an wen zu stellen?

Wo/Wie finde ich einen Architekten bzw. Fachplaner für Passivhäuser?

<http://www.energieagentur.nrw/gebaeude/klimaschutzsiedlungen/standorte>

Standort auf der Karte anklicken, auf der sich öffnenden Seite ganz unten nach Projektbeteiligte suchen.

Wie und wann wird das Vergabeverfahren / der Verkauf der Grundstücke ablaufen?

Nach Bewerbungsschluss erfolgt kurzfristig eine Prüfung der eingegangenen Bewerbungen.

Für alle Grundstücke wird eine Aufstellung der Interessenten erstellt und deren Wertungspunkte festgestellt. Zu diesem Zeitpunkt, der im März liegen wird, müssen sämtliche entscheidungsrelevanten Nachweise vorliegen, z. B. Nachweis der Schwangerschaft, Personen mit einem Grad der Behinderung ab 50% (Schwerbehinderung) etc. Von den jeweiligen Interessenten, mit den meisten Wertungspunkten wird ein Finanzierungsnachweis von mindestens 400.000,00 EUR (Kein Kreditvertrag) eingefordert.

Die Interessenten mit den höchsten Wertungspunkten werden nach der Sommerpause informiert.

Nach erfolgtem Ratsbeschluss und Zusendung des Kaufangebotes der Stadt Neuss an die Kaufinteressenten, kann eine notarielle Beurkundung abgestimmt werden.

Entstehen im Fall der Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrags bei der Stadt Neuss für den Käufer Kosten?

Bei der Stadt Neuss entstehen keine Gebühren oder sonstigen Kosten im Zusammenhang mit der Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages. Bauanträge für Häuser der Klimaschutzsiedlung sind grundsätzlich über die Stabsstelle für Klimaschutz und Klimaanpassung, Markt 2 41460 Neuss einzureichen. Bis zur Freigabe der Unbedenklichkeitsbescheinigung I wird der Bauantrag ruhend gestellt, die Bearbeitung des Bauantrags beginnt erst mit Freigabe der UB I durch die Stadt.

Dies schließt ausdrücklich nicht die notariellen Gebühren oder sonstigen Nebenkosten zum Grundstückserwerb von Dritten ein.

Gibt es neben dem Wertungskatalog weitere Kriterien für den Zuschlag der Grundstücke?

Für die Vergabe der Grundstücke ist allein der vom Rat der Stadt Neuss beschlossene

Wertungskatalog ausschlaggebend. Bei Punktegleichheit mehrerer Bewerber entscheidet das Los.

Kann, sofern im 1. Bauabschnitt kein Grundstück erworben werden konnte, für die folgenden Bauabschnitte eine erneute Bewerbung erfolgen?

Ja, die Stadt Neuss wird alle Interessenten die sich bis zum **25.02.2018** zurück gemeldet haben und denen im 1. Bauabschnitt kein Grundstück angeboten werden konnte, in den folgendem Bauabschnitt als Interessent erneut anschreiben. Wer sich für diesen Bauabschnitt nicht bewirbt, aber im 2. Bauabschnitt angeschrieben werden möchte, muss dies den Liegenschaften und Vermessung Neuss (LVN) schriftlich mitteilen. Andernfalls werden Sie nicht von der LVN informiert.

Dürfen durch einen zukünftigen Bauherren bereits vor notarieller Beurkundung Bodenuntersuchungen auf den Grundstücken durchgeführt werden?

Das Amt für Liegenschaften und Vermessung Neuss (LVN) beabsichtigt einer Durchführung von Bodenuntersuchungen je nach Art und Umfang zuzustimmen. Die LVN muss vorher darüber schriftlich informiert werden.

Ist die Höhe des Grundwasserspiegels bekannt?

Der Käufer hat die Möglichkeit, beim Amt für Umweltamt und Stadtgrün der Stadt Neuss eine Auskunft über das Grundwasser in Neuss zu erhalten, um evtl. notwendige Vorkehrungen bei der Bebauung des Grundstückes zu treffen. Der höchste gemessene Grundwasserstand liegt zwischen 37,50 und 39,00 m ü.NN. Die minimalen Grundwasserflurabstände liegen zwischen 10 und 11 m.

Werden Kinder aus dem Neubaugebiet im Kindergarten Blausteinsweg bevorzugt berücksichtigt?

Kindertagesbedarfsplan wurden für den Stadtteil Holzheim die Familien des Neubaugebietes berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurden für die Kita 2 zusätzliche Gruppen geplant. Eine ausdrückliche Bevorzugung der Kinder aus der Klimaschutzsiedlung kann jedoch nicht erfolgen. Der Anspruch auf einen Betreuungsplatz kann auch in einer anderen Kita in unmittelbarer Nähe erfolgen.