

**Projekt: Alte Schule Widderdorf,
Neubau Mehrzwecksaal und Sanitärtrakt**

Bauherr: Stadt Köln – Amt für Kinder, Jugend und Familie

Begründung zur Ausführung des Projektes ohne Passivhausstandard

1. Sachverhalt /Ausgangslage

Bei dem Projekt "Neubau einer Mehrzweckhalle für das Jugendzentrum alte Schule Widdersdorf", handelt es sich um einen Ersatzbau einer alten Mehrzweckhalle, die sich im Innenhof der alten Schule Widdersdorf befindet (Flurstück 2621, an den Kastanien 7-9)

Der Neubau ersetzt eine Einsturzgefährdete Halle, die durch das „Jugendzentrum alte Schule Widdersdorf“ als Einheit mit dem alten Schulgebäude genutzt wird.

2. Gründe für den Verzicht auf die Ausführung des Projektes im Passivhausstandard

Wirtschaftlichkeit:

Das Erreichen des Passivhausstandards bei der geplanten Nutzung ist ausschließlich durch die Integration einer kostenintensiven Lüftungsanlage inkl. Wärmerückgewinnung möglich.

Diese führt neben hohen Investitionskosten auch zu relativ hohen Unterhaltskosten durch regelmäßig erforderliche Wartungen.

Die bereitgestellten Fördermittel reichen nicht aus, um diese zusätzlichen Kosten abzudecken.

Gleichzeitig würden aber auch die laufenden Kosten den Haushalt des Betreibers (JUGZ) so übermäßig belasten, so dass zu befürchten ist, dass die Lüftungsanlage in der Realität aus Kostengründen nicht dauerhaft betrieben wird.

Nutzung:

Für das Erreichen des Passivhausstandards ist eine absolut luftdichte Hülle erforderlich, im Zusammenspiel mit der oben erwähnten Lüftungsanlage.

Der Mehrzwecksaal wird als wichtiger Bestandteil des Jugendzentrums als Einheit mit dem Gebäude der alten Schule und den dazwischen liegenden Hof genutzt. Die Nutzung als Freizeiteinrichtung führt zu einem ständigen Ortswechsel der Jugendlichen zwischen den beiden Gebäuden.

Es ist somit zu erwarten, dass die Türen ständig geöffnet werden oder sogar dauerhaft aufstehen, und auch Fenster in Abhängigkeit der Nutzung häufig geöffnet werden. Ein gerechneter Passivhausstandard lässt sich so jedoch im Alltag nicht erreichen und eine für den Passivhausstandard ausgelegte Technik könnte so in der Realität zu hohen Folgekosten führen.

Bestandstechnik:

Der Mehrzwecksaal ersetzt ein baufällig gewordenes Bestandsgebäude. Die vorhandene Heizungsanlage, die sowohl das Gebäude der alten Schule als auch den Mehrzwecksaal bedient, wurde hingegen vor kurzer Zeit erneuert und kann auch für den Neubau verwendet werden.

Hierdurch fallen relative geringe Kosten für den technischen Ausbau an. Dieser wirtschaftliche Vorteil würde durch die Planung des Passivstandarts relativiert, da das sonst im Bereich der Heiztherme vorhandene Einsparpotential durch die bereits vorhandene Technik entfällt. Durch die Nutzung der vorhandenen Gastherme ist die Konstruktion des Gebäudes zum Ausgleich jedoch so konzipiert, dass die Anforderung der EnEV um 15% übererfüllt werden.

3. Fazit:

Aufgrund der vorgenannten Gründe ist die Planung eines Passivhausstandards in diesem Projekt nicht sinnvoll. Durch die bereits vorhandene Haustechnik und die gleichzeitig nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fördermittel ist die Umsetzung bereits aus wirtschaftlicher Sicht nicht zu realisieren und würde zu einer deutlichen Kostensteigerung im Projekt führen.

Die Nutzung als Jugendzentrum im Zusammenhang mit dem Gebäude der alten Schule lässt zudem erwarten, dass die für ein Passivhaus erforderliche Disziplin der Nutzer fehlt.

Hierdurch sind sog. „Nutzerfehler“ zu erwarten (offene Türen/Fenster etc.), die dazu führen werden, dass der errechnete Passivhausstandard in der Realität jedoch nicht erreicht wird.

In der Folge wird dies die durch den Passivhausstandard erwarteten Einsparungen wieder zunichte machen und gleichzeitig durch die erforderliche Lüftungsanlage zu erhöhten laufenden Kosten führen.