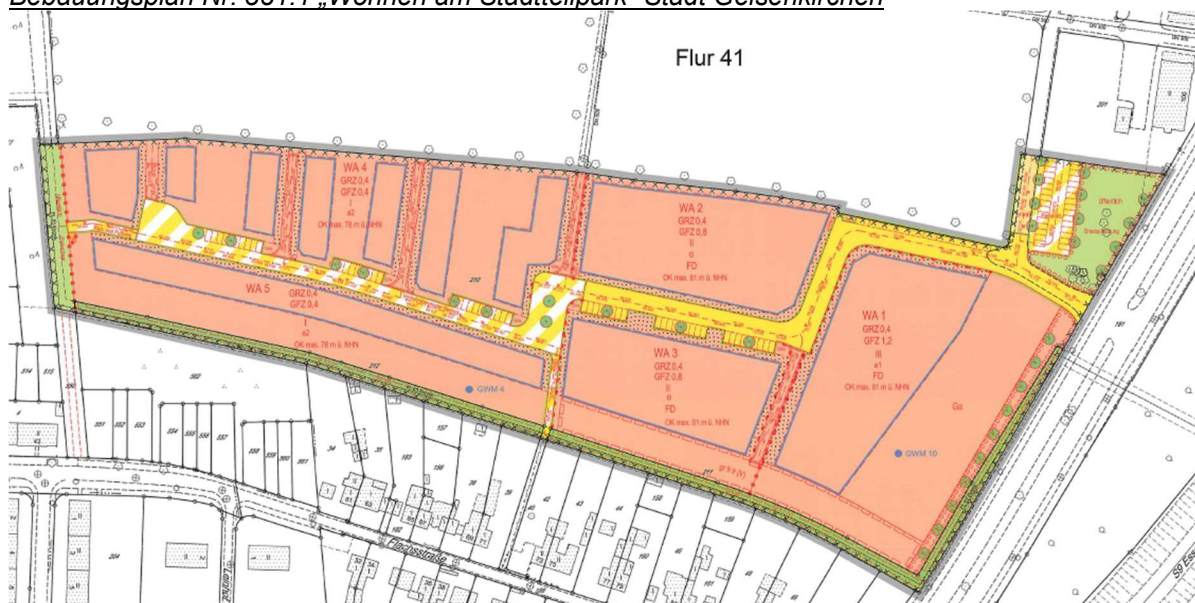


Schlussbericht

zum Teilvorhaben „Wohnquartier Hassel“ im Rahmen des Projekts TransUrban.NRW Förderkennzeichen 03EWR020G

Die RAG Montan Immobilien GmbH (RMI) ist Projektpartner im Verbundprojekt „TransUrban.NRW“ unter der Projektkoordination der E.ON Energy Solution GmbH. Die Aufgabe der RMI bestand darin, zusammen mit der E.ON und Uniper Wärme GmbH eine innovative Wärmeversorgung für das Wohngebiet „Wohnen am Glückauf-Park“ (im Folgenden kurz „Wohngebiet“ genannt) in Gelsenkirchen Hassel zu realisieren und an der Entwicklung eines neuen, beispielhaften Geschäftsmodells mitzuwirken.

Bebauungsplan Nr. 381.1 „Wohnen am Stadtteilpark“ Stadt Gelsenkirchen



Begründung/Zielsetzung

Die RMI entwickelte auf einer Teilfläche der ehemaligen Kokerei Hassel ein neues Wohngebiet und führte dafür die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke durch. Generelles Ziel der RMI ist, auf alten Bergbaustandorten einen Beitrag zur Energiewende zu leisten und insbesondere den Strukturwandel aktiv zu fördern sowie die Kommunen bei der Energiewende zu unterstützen. Dazu strebt die RMI die Verwendung innovativer und nachhaltiger technischer Lösungen an. Im Rahmen eines Reallabors sollten im ausgewählten Wohngebiet neue Geschäftsmodelle, die Implementation eines Modells und dessen dauerhafter Betrieb einen Vorteil für die neuen Anwohner bieten und das Quartier

attraktiver machen. Die RMI beabsichtigt, die Erfahrungen aus dem Reallabor für weitere Revitalisierungsprojekte zu nutzen.

Die zentrale Herausforderung bestand darin, eine netzgebundene, CO₂-neutrale Wärme- und Kälteversorgung zu realisieren, die sich in die städtebauliche Planung integrieren lässt und gleichzeitig die Akzeptanz der zukünftigen Bewohner findet. Die technische Umsetzung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Projektpartnern E.ON Energy Solutions GmbH und Uniper Wärme GmbH, wobei das sogenannte Ectogrid-System als innovative Lösung zur Anwendung kam.



Schematische Darstellung der Versorgungsstruktur, Grüne Quartiere 2021

Im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes sollte die Wärmeversorgung im Quartier zentral mit Verwendung eines Energiesystems der 5. Generation unter Verwendung eines Ectogrid-Systems erfolgen. Dabei kam die Konzeption, technische Entwicklung des Systems den Kooperationspartnern E.ON und Uniper Wärme zu, die zur Wärme- und Kälteversorgung im Wohngebiet die Grüne Quartiere GmbH (in Folgenden „Grüne Quartiere“) gründeten. Im Zuge des AP 5 ging es im Wesentlichen darum, Geschäftsmodelle für die Wärme- und Kälteversorgung zu entwickeln.

Infrastruktursysteme – wie das hier vorliegende ‚kalte Wärmenetz‘ - unterliegen langfristigen Investitionsentscheidungen, die von den Entwicklern und Bauherren des Quartiers und schließlich von

den Bewohnern aber auch von den kommunalen Entscheidungsträgern mitgetragen werden müssen. Daher sind die Akzeptanz und die Partizipation aller relevanten Akteursgruppen von entscheidender Bedeutung für die erfolgreiche Umsetzung.

Aufgabe der RMI war die Ermittlung der Akzeptanz und die Überzeugung der Erwerber der Baugrundstücke zur Nutzung des innovativen Energiesystems und die Sicherung dessen Anwendung im Verkaufsprozess. Zweiter Schwerpunkt war die Einbettung des Systems in die Bauleitplanung und die Erschließung, von der Planung bis zum Ausbau der Versorgungsinfrastruktur. In diesem Zusammenhang musste das Energie- und Geschäftsmodell hinreichend für die Grünen Quartiere und die Nutzer im Kaufvertrag für die Baugrundstücke rechtlich abgesichert werden.

Ablauf der Projektentwicklung

In der ersten Phase war es erforderlich, zusammen mit dem Projektpartner E.ON die Ziele und Rahmenbedingungen für die Wärmeversorgung herauszuarbeiten und abzustimmen. Zu den Aufgaben der RMI gehörte es, erst einmal die zu Beteiligten bei der Stadt Gelsenkirchen und anderen Institutionen zu identifizieren. Das Energiekonzept musste nicht nur technisch, sondern auch rechtlich umsetzbar sein und entsprechend abgesichert werden.

Im Laufe des Entwicklungsprozesses der Planungen für das neue Stadtquartier wurde ein intensiver Abstimmungsprozess mit folgenden Akteuren durchgeführt:

- Referat Stadtplanung,
- Ortspolitik,
- Referat Umwelt, (Umsetzung des Ziels einer CO₂-neutralen Energieversorgung, KfW-Standard, Energiequellen PV, Erdwärme, Fernwärme, Strom aus dem grauen Netz, Gasanschluss, ...)
- Referat Bauverwaltung
- Referat Recht,
- Notare,
- Erwerber,
- Bauträger
- Planungsingenieure
- Tiefbauunternehmen

Relativ früh im Entwicklungsprozess wurde überlegt, ob eine vollumfängliche Sektorenkopplung und Vernetzung sämtlicher Energiesysteme unter Einbeziehung aller Stromerzeuger (PV-Anlagen, Speicher) und Verbraucher einschließlich E-Mobilität mit einem fast autarken System bei diesem Projekt möglich ist. Darauf wurde aber frühzeitig wegen der zu großen technischen und rechtlichen Komplexität mit zu vielen Variablen verzichtet. Die notwendigen Vorgaben wären auch für die potenziellen Erwerber zu

umfangreich und unübersichtlich gewesen. Infolgedessen blieb der Fokus auf der Wärmeversorgung ggf. mit dem erweiterten Angebot für eine Gebäudekühlung.

In den ersten Gesprächen mit Bauträgern und Interessenten für die Einfamilienhäuser zeichnete sich ein sehr differenziertes Meinungsbild zu der Versorgung per Ectogrid ab. Das Interesse an einer klimaschonenden Wärmeversorgung war unterschiedlich und reichte von „sehr wichtig“ über „das ist auch wichtig“ bis zu „nicht wichtig, ein niedriger Preis ist wichtig“. Begrüßt wurde häufig die Möglichkeit einer Kühlung. Vorbehalte gab es manchmal wegen der Anbindungspflicht, während andererseits auch die „Rund-um-sorglos Lösung“ begrüßt wurde.

Neben der Ermittlung der Nutzerinteressen mussten in der ersten Phase einige Eckpunkte des Energieversorgungsmodells geklärt werden. Im Ergebnis wurde eine bilanziell CO₂-neutrale Wärmeversorgung im Quartier vereinbart. Für die Gebäude wurde ein KfW 55-Standard vorgegeben. Damit sollten die Baukosten zugunsten etwas höherer Aufwendungen bei der Wärmeversorgung im Vergleich zu einem Gebäude mit KfW 40-Standard niedriger gehalten werden, zumal der höhere Standard nicht zu einer wesentlichen Verbesserung der Energieeffizienz des Systems geführt hätte. In diesem Punkt war das Entgegenkommen der Stadt erforderlich, da nach der formellen Feststellung des Klimanotstandes in Neubaugebieten grundsätzlich der KfW 40-Standard vorgegeben werden sollte.

Der Abstimmungsprozess mündete schließlich in ein schlüssiges Gesamtkonzept für eine nachhaltige und innovative Nahwärmelösung im Neubaugebiet „Wohnen am Stadtteilpark“ der GrüneQuartiere. Bei der Aufstellung und Erarbeitung hat in dieser Phase die RMI intensiv mitgewirkt, d. h. Unterlagen bereitgestellt und Abstimmungen vorgenommen.

Neben den technischen und qualitativen Vorgaben war für das Geschäftsmodell und die Akzeptanz der Preis der Wärme- und Kälteversorgung von zentraler Bedeutung. Die Kosten für den Verbraucher, also den Einfamilienhausbesitzer und den Mieter sollten sich in der Größenordnung der Energiepreise vergleichbare Objekte halten. Nach intensiver Abstimmung mit der GrüneQuartiere wurden die Preise inklusiv einer Preisgleitklausel festgelegt und in einem Preisblatt als Anlage zu den Kaufvertragsentwürfen hinzugefügt.

Einbindung des Energiekonzept in den Vermarktungsprozess

Das Energiekonzept war von Anfang an fester Bestandteil des Vermarktungsprozesses. Wegen seines innovativen Charakters und des besonderen Geschäftsmodells wurde es in Abweichung von der Vorgehensweise bei anderen Quartieren frühzeitig in den Vermarktungsprozess einbezogen und den Interessenten bereits bei den ersten Gesprächen vorgestellt.

Einige Gespräche mit Bauträgern und potenziellen Käufern von Einfamilienhausgrundstücken ergaben eine Skepsis bzgl. eines Anschlusszwanges und der Vorgabe des Heizsystems. Daher wurde im Vertrag zwischen der RMI und der GrüneQuartiere vereinbart, dass bis zu drei Einheiten im Einfamilienhausbereich vom Anschluss ausgenommen bleiben dürfen, um individuelle Lösungen bspw.

ein Energieplushaus zu ermöglichen. Im konkreten Verkaufsprozess gab es jedoch keine Nachfrage danach. Auf diese Option wurde bei den Verkaufsgesprächen nicht hingewiesen.

Zur Unterstützung der Vermarktung hat die GrüneQuartiere einen mit der RMI abgestimmten Flyer erstellt. So wurde bereits in einer frühen Vermarktungsphase Interessenten das Energiekonzept vorgestellt, z. B. auf dem Eröffnungsfest des Stadtteilparks, später dann im Rahmen von Informationsveranstaltungen zum offiziellen Vermarktungsstart sowie bei diversen Pressekonferenzen. Darüber hinaus hat die RMI das Wärmeversorgungsmodell regelmäßig im Zusammenhang mit ihren Projektpräsentationen bspw. auf Immobilienmessen vorgestellt. Coronabedingt konnte die Öffentlichkeitsarbeit nur eingeschränkt durchgeführt werden.

Im November 2021 haben zur Vermarktung der Einzelhausgrundstücke zwei große Informationsveranstaltungen mit Grundstücksinteressenten stattgefunden. Diese wurden zusammen mit Vertretern der GrüneQuartiere und der RWTH Aachen auch über das Energiekonzept informiert, dass im Anschluss noch diskutiert wurde.

Dabei konnten die Vorteile des Systems umfangreich und bei Nachfragen technisch und vertraglich detailliert erläutert werden.

Dazu gehörten im Wesentlichen

- a) Das „Rund-um-Sorglos-Paket“ der GrüneQuartiere inkl. Lieferung und Herstellung der Wärmepumpe und Speicher in den einzelnen Gebäuden,
- b) kein Anschlusskostenbeitrag,
- c) kein Strom für die Wärmepumpe.
- d) Einsparungen beim Hausbau mit KfW-55 Standard anstatt dem von der Stadt zunächst gewünschten KfW-40 Standards,
- e) relative Preisstabilität in Zusammenhang mit indexbasierten Preisgleitklauseln,
- f) Abhängigkeit von einem Anbieter bei Herstellung und Service,

Diese Kernpunkte und Vorteile konnten den Erwerbern auf diese Weise gut vermittelt werden.

Nach den Informationsveranstaltungen wurde am 10. November 2021 das onlinebasierte Bewerbungsverfahren für die Vergabe der 36 Einzelhausgrundstücke gestartet. Die Nachfrage war überwältigend: Bei dem internetbasierten Vergabeverfahren gab es für die 36 Grundstücke binnen einer Minute mehr als 8.000 Bewerbungen. Einschränkend ist zu erwähnen, dass ein Bewerber sich mit mehreren E-Mail-Adressen und mit der Unterstützung von Bekannten mehrfach bewerben konnten.

Konkrete Auswirkungen der gewählten Wärme- und Kälteversorgung auf die Nachfrage lassen sich nur schlecht aus dem Vermarktungsprozess ableiten, da aufgrund des sehr begrenzten Flächenangebotes in Gelsenkirchen diese sehr hohe Nachfrage an Einfamilienhausgrundstücken zustande kam.

Im Laufe des Jahres 2022 fanden dann die konkreten Verkaufsgespräche statt. Dabei wurden regelmäßig die Besonderheiten und Vorteile der Wärme- und Kühlungsversorgung erörtert. Die RMI musste dabei insbesondere die Vorteile und Hintergründe sowie die Besonderheiten der rechtlichen Absicherung erklären, während die technischen Details und Abrechnungsmodalitäten der Energieversorgung direkt von der Grüne Quartiere erläutert wurden. Danach stieß das Konzept durchweg auf Akzeptanz. Kein Interessent hat später angegeben, wegen der Wärmeversorgung vom Kaufvorhaben zurückgetreten zu sein. Vielmehr haben einige Erwerber das Angebot seinerzeit sehr begrüßt, da zu der Zeit coronabedingt und wegen des Ukrainekrieges die Energiepreise sehr stark stiegen. Zudem fand die Kernzeit der Vermarktung in dem Jahr statt, in dem die Regierung mit immer neuen Regelungen zu energetischen Ausbaustandards, bzw. Vorschlägen dazu, zu einer starken Verunsicherung der Kaufinteressenten geführt haben. Hier bot das innovative und nachhaltige Energiekonzept der Grüne Quartiere ein hohes Maß an Verlässlichkeit und war damit vorteilhaft.

Rechtliche Absicherung des Energiekonzepts und des Geschäftsmodells

Parallel zur Entwicklung des Energiesystems und des Geschäftsmodells musste der rechtliche Rahmen und die dazu notwendigen Regelwerke entwickelt, abgestimmt und beurkundet werden. Dies bedurfte eines intensiven facettenreichen Abstimmungsprozess mit fast allen oben aufgeführten Projektbeteiligten. Dabei mussten alle Vertragswerke parallel entwickelt werden, da mehrfach wechselseitig auf einzelne Regelungen Bezug genommen wurde.

Im Wesentlichen wurden folgende Regelwerke zur rechtlichen Absicherung entwickelt und abgestimmt, die alle im Laufe des Jahres 2021 in den Punkten des Energiesystems finalisiert werden konnten:

- Kooperationsvertrag für TransUrban
- Städtebaulicher Vertrag gem. §11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 381.1
- Bebauungsplan mit Begründung,
- Wegenutzungsvertrag für die Wärme- und Kälteversorgung zwischen Stadt und Grüne Quartiere GmbH,
- Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung
- Verträge über Wärme- und Kältetemperierung
- Gestattungsverträge RMI und Grüne Quartiere GmbH,
- Gestattungsverträge Grüne Quartiere GmbH und Erwerber Einfamilienhäuser
- Gestattungsvertrag Grüne Quartiere GmbH und Bauträger von Mehrfamilienhäusern und KiTa,
- Grundstückskaufverträge

Mit Fertigstellung dieser Vertragswerke konnte frühzeitig die notwendige Sicherheit für die Realisierung der Wärme- und Kälteversorgung mit dem gewünschten Energiesystem für das Reallabor geschaffen werden.

Basis für die weiteren Vertragswerke war der „Vertrag zur Umsetzung des Energieversorgungskonzepts Wohnen am Stadtteilpark auf dem Gelände der Kokerei Hassel“ zwischen der GrüneQuartiere GmbH und der RMI, der am 12. Mai 2021 unterzeichnet wurde.

Anlagen des Vertrages waren:

- a) Mustervertrag über Wärme- und Kältetemperierung inkl. Preisblatt,
- b) Technisches Arbeitsblatt für den Hausbau,
- c) Gestattungsvertrag Geothermie,
- d) Gestattungsvertrag PV

Die Verhandlungen über die Form der Sicherung des Energiekonzeptes im Rahmen des städtebaulichen Vertrages abzuschließen, war Voraussetzung für den Rat, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan am 24.06.2021 fassen zu können.

Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan gibt vor Satzungsbeschluss der Stadt die Sicherheit für die Umsetzung der Bebauungsplanziele durch die RMI als Träger der Grundstücksentwicklungsmaßnahme. Der Vertrag gibt vor, dass zur Minderung von CO₂-Emissionen, die durch das neue Wohngebiet entstehen, eine innovative Energieversorgung unter Nutzung erneuerbarer Energien entwickelt werden soll, die bislang stadtweit einmalig ist. Das System muss zu dem städtischen Klimaschutzkonzept von 2011 passen und den im Jahr 2019 durch den Rat der Stadt ausgerufenen Klimanotstand berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund konnten die Energieträger Gas und Fernwärme vom nahegelegenen Kraftwerk nicht für die Absicherung für den Fall eingesetzt werden, dass die Erdwärme ausfällt bzw. nicht genug Wärme liefert. Des Weiteren wurde der Gebäudestandard auf die Qualität eines 55 KfW-Standards festgelegt. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages konnten diejenigen Vorgaben für die Umsetzung des Energiekonzeptes festgeschrieben werden, die gem. BauGB nicht zu den Inhalten eines Bebauungsplanes gehören dürfen.

Der Bebauungsplan selbst gibt lediglich den rechtlichen Rahmen für die Bebauung und damit auch für den Ausbau des Energiesystems. So sind im B-Plan das Erdsondenfeld mit dem Standort der Energiezentrale und diverse Leitungstrassen dargestellt und damit räumlich gesichert.

Für den Erschließungsvertrag musste mit der Stadt ausgehandelt werden, dass als Wärmeversorger die GrüneQuartiere an Stelle des Konzessionsinhabers eintritt und keine Gasleitungen verlegt werden. Der Regelfall zur Realisierung der Versorgungsleitungen in einer Erschließungsmaßnahme ist die Gestattung der Stadt, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Verkehrsraum verlegen zu lassen. Der Vertrag für das Wohngebiet enthält die Besonderheit, dass diese Gestattung ausdrücklich nicht für die Verlegung und Nutzung von Nahwärme- und Kälteversorgungsleitungen gilt. Hierzu hat die Stadt mit der GrüneQuartiere im Vorfeld einen separaten Vertrag zur Wegenutzung für die Wärme- und Kälteversorgung geschlossen. Darauf wird im Erschließungsvertrag Bezug genommen. Der Erschließungsvertrag wurde nach dem langen Abstimmungsprocedere am 07.04.2022 beurkundet.

Ergänzend dazu wurde zwischen der Stadt und der GrüneQuartiere der „Wegenutzungsvertrag für die Wärme- und Kälteversorgung“ abgeschlossen, der im Wesentlichen die Übernahme der Wärme- und Kälteversorgung im Wohnquartier durch die GrüneQuartiere an Stelle anderer konzessionierter Versorger regelt. Die Abstimmung dieses Vertrages erfolgte durch die GrüneQuartiere, die RMI war daran nur an Rande beteiligt.

Während der öffentlich-rechtliche Rahmen und die kommunalen Abstimmungen in den oben angeführten Vertragswerken Niederschlag fanden, mussten für die Umsetzung des Energiekonzepts und des Geschäftsmodells weitere Verträge zwischen der GrüneQuartiere und der RMI ausgearbeitet werden. RMI musste dabei beachten, dass die Vereinbarungen wenig restriktiv für die späteren Investoren und Nutzer sind. Dazu wurden im Vorfeld diverse Abstimmungsgespräche mit potenziellen Investoren und Bauherren geführt.

Viele technische Details und Vorgaben des Energiesystems für das Quartier, die sowohl die Grundstücksaufteilung als auch den Hausbau betrafen, galt es festzulegen. Dazu lieferte die GrüneQuartiere die technischen Vorgaben, aus denen „Technische Arbeitsblätter für den Hausbau“ für die Bauherrn und Architekten abgeleitet wurden.

Für den Mehrfamilienhausbereich und die Einfamilienhäuser waren unterschiedliche Vertragswerke erforderlich.

Die zentralen Elemente Erdsondenfeld, Technikzentrale und PV-Anlage liegen alle im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Vorteilhaft erwies sich das Interesse eines Investors, der alle vier Baufelder zusammen erwerben wollte und dem Thema der zentralen Wärmeversorgung grundsätzlich offen gegenüberstand. Somit gab es dafür nur einen zentralen Ansprechpartner. Da mit diesem Investor bereits seit 2019 konkrete Verhandlungen geführt wurden, konnten für die Herstellung der Mehrfamilienhäuser inkl. der Kita bereits frühzeitig einige Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Energiekonzeptes gesichert werden. Trotz dieser günstigen Konstellation war es notwendig, so weit wie möglich im Detail die technischen und rechtlichen Vorgaben zu klären und vertraglich zu vereinbaren. So konnten sowohl für die GrüneQuartiere als auch für den Investor eine hohe Verbindlichkeit und Planungssicherheit aufgebaut werden. Obwohl die Federführung für die Vertragsgestaltung bei der GrüneQuartiere lag, war die Abstimmung und die rechtliche Prüfung für die RMI sehr aufwandsintensiv.

Im August 2021 wurde der Kaufvertrag mit der HH Group aus Dortmund, später umbenannt in „Purplerhino“ unterzeichnet. Darin verankert sind:

- a) Leitungsrechte,
- b) Dienstbarkeiten zum Bau und Betrieb einer Geothermieanlage,
- c) die Errichtung und Betrieb der PV-Anlagen auf den Dachflächen,
- d) die Bereitstellung eines Grundstücks für die Technikzentrale inkl. einer Luft-Wasser-Wärmepumpe,

- e) Mustervertrag über Wärme- und Kältetemperierung inkl. Preisblatt,
- f) Technisches Arbeitsblatt für den Hausbau,

Neben der grundbuchlichen Sicherung der Anlagen wurden auch Vertragsmuster inklusive des Preisblattes zur Anlage des Kaufvertrages erarbeitet. Zu diesem Zeitpunkt war ein bilateraler Vertragsabschluss zwischen der GrüneQuartiere und dem Erwerber nicht möglich. Grundstückseigentümer war schließlich noch die RMI und der Kaufvertrag mit dem Investor unterlag einigen aufschiebenden Bedingungen. Ferner gab es vom Investor noch kein finales Bebauungskonzept, sondern nur erste Entwürfe. Diese waren nicht hinreichend genau für die Ermittlung des konkreten Wärmebedarfes und die bauliche Einbindung des Energiesystems.

Nach dem Kaufvertragsabschluss gab es wegen der krisenbedingt stark steigenden Baukosten und zurückgehender Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt eine längere Planungsphase bei Purplerhino. So wurde mit dem Bau des ersten Bauabschnitts erst 2024 begonnen. Die ersten Häuser sind Ende 2025 bezugsfertig. Die verbindliche Ausgestaltung der Vertragsunterlagen zum Energiesystem hat sich in dieser Phase als notwendig und hilfreich erwiesen und bewährt, da der Projektinvestor im Zuge seiner Ausführungsplanung nicht zuletzt aus Gründen der Kostenreduzierung überlegte, von den Vorgaben abzuweichen.

Erschwerend kam hinzu, dass nach der Vertragsunterzeichnung ein neuer Projektleiter eingesetzt wurde, der den Abstimmungsprozess nicht mitgemacht hatte und dementsprechend wenig über die Hintergründe wusste. Daher war die RMI regelmäßig gefordert, die Vertragsregelungen zu erläutern.

Unterstützung beim Ausbau des Energiesystems

Neben der Vermarktung und der Schaffung der Akzeptanz für die Wärmeversorgung galt es auf Seite der Erschließung die Kosten für die Verlegung des Ectogrid-Netztes zu minimieren und im kalkulierten Kostenrahmen zu halten. Wesentliche Aufgabe der RMI in diesem Zusammenhang war die Abstimmung der Netzplanung für das Ectogrid mit Integration der Leitungsverlegung im Zuge mit anderen Versorgungsmedien. Im Laufe der Konkretisierung des Energiesystems gab es mehrere Änderungen mit Auswirkung auf die Ausbauplanung. Letzte Anpassungen mussten noch während der Bauphase berücksichtigt werden. Letztendlich konnte der Netzausbau seitens der GrüneQuartiere im Rahmen der Gesamterschließung des Wohnquartiers mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen und einer Baustraße im Februar 2023 abgeschlossen werden. Damit waren die Voraussetzungen für die Grundstücksübergabe an die Käufer gegeben.



Leitungsverlegung; eigene Fotos

Tätigkeiten nach Erschließung und Vermarktung

Die Grundstücksvermarktung und -erschließung wurden Mitte 2023 abgeschlossen. Damit waren die wesentlichen Aufgaben der RMI erfüllt. Anschließend waren noch einige Detailfragen mit den Erwerbern zu klären. Diese bezogen sich im Wesentlichen auf die Dienstbarkeiten. Da die Wärmeversorgung der Grundstückserwerber, technisch und vertraglich, ausschließlich in den Händen der Grüne Quartier GmbH liegt, gab es nach Abschluss der Vermarktung wenig Aufwand bei der RMI. Dieser beschränkte sich im Wesentlichen auf die Berichterstattung aus dem Projekt und Darstellung der Projekterfahrungen bei Projektbeteiligten anderer RMI-Projekte.

Vor diesem Hintergrund gab es von der RMI bereits im 4. Quartal 2024 keine neuen Beiträge zum Projekt und es wurde in Abstimmung mit den Partnern besprochen, dass die aktive Mitarbeit wie im ursprünglichen Projektplan vorgesehen zum 30.04.2025 auslaufen soll.

Vom ursprünglichen Zeitplan gab es beim Ausbau und der Nutzung des Ectogrid Verzögerungen. Obwohl die Vermarktung im vorgesehenen Zeitraum, sogar noch deutlich früher abgeschlossen werden konnte, erfolgte der Hausbau erst deutlich später als ursprünglich geplant. Das letzte Einfamilienhaus wird noch im Jahr 2025 fertiggestellt, während im letzten von vier Bauabschnitten der

Mehrfamilienhäuser voraussichtlich erst im Jahr 2026 mit der Bebauung begonnen wird. Die Fertigstellung des letzten Gebäudes ist somit erst gegen Ende 2027 zu erwarten. Vor diesem Hintergrund werden im ursprünglich vorgesehenen Projektzeitraum weniger Ergebnisse aus Erfahrungen mit der Wärmeversorgung vorliegen können. Vor diesem Hintergrund wurde das beantragte Budget nicht voll ausgeschöpft.

Voraussichtlicher Nutzen und Verwertungsmöglichkeit der RMI:

Die Erfahrungen aus diesem Projekt lassen sich auf andere Flächenentwicklungsprojekte übertragen. Dabei muss die Energieversorgung nicht unbedingt mit demselben System und denselben Geschäftsmodellen erfolgen. Dennoch können wesentliche Elemente aus den Vereinbarungen und Vertragswerken auch für andere Projekte verwendet und modifiziert werden. Beispielsweise sind das Energiesystem und das Geschäftsmodell auf großes Interesse bei den Stadtwerken Hamm gestoßen. In Hamm entwickelt die RMI zwei Wohngebiete, für die eine ähnliches Wärme- und Kälteversorgungssystem infrage kommt.

Dabei ist in einem Fall analog zum Projekt „Wohnen am Stadtteilpark“ in Hassel die Anlage eines Feldes mit Tiefenbohrungen möglich, während für ein ca. 11 ha großes Wohngebiet am Standort des ehemaligen Bergwerk Ost in Hamm ein großflächiger Erdwärmekollektor auf einem Sicherungsbauwerk die notwendige Energie liefern könnte. Dazu lassen die Stadtwerke Hamm aktuell eine Machbarkeitsstudie erarbeiten.

Allerdings kann zum aktuellen Entwicklungsstand erklärt werden, inwieweit die Erfahrungen aus dem Wohnquartier Hassel hier anwendbar sind.

Für die RMI ist eine wichtige Erkenntnis aus dem Projekt Wohnen am Stadtteilpark, dass das Ziel einer ressourcenschonenden CO₂-neutralen Energieversorgung quartiersweise geregelt werden kann. Diese Erfahrung wird die RMI auch weiterhin in Ihre Entwicklungsprojekte einbringen und dabei auf das Reallabor-Projekt „Wohnen am Stadtteilpark“ als erfolgreiche Referenz verweisen.

Erfolgte und geplante Veröffentlichung

Im Rahmen des hier betrachteten Teilvorhabens wurden keine Veröffentlichungen durchgeführt.

Erstellt von:

RAG Montan Immobilien GmbH
Borris Paul
Im Welterbe 8
45141 Essen

März 2026

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages