



ALLIANZ
FÜR WOHNEN
IN HESSEN

HESSEN



„ALLIANZ VOR ORT“ FRANKFURT AM MAIN - RIEDBERG

23. August 2022

Sommergespräche
mit den Bündnispartnern

Verband der Immobilien-
verwalter Hessen e.V.

Verband Wohneigentum
Hessen e.V.

im Gespräch mit

Staatsminister Tarek Al-Wazir

FRANKFURT-RIEDBERG - EIN MODERNER STADTTEIL MIT HOHER LEBENSQUALITÄT

DIE ENTSTEHUNGSGESCHICHTE

Anfang bis Mitte der 1990er Jahre war die Situation - wie heute - auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Frankfurt am Main angespannt. Um den enormen Wohnungsbedarf, der damals allein durch eine städtische Innenentwicklung nicht zu decken war, zu befriedigen und schnellstmöglich neues Bauland zur Verfügung zu stellen, bot sich das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme an. Dieses Instrument erlaubt den Gemeinden, aktiv und zügig Bauland bereitzustellen und entwicklungsbedingte Wertsteigerungen zum Bau der erforderlichen sozialen und technischen Infrastruktur zu verwenden.

1993 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Durchführung von Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für den Untersuchungsbe- reich Riedberg, der im Nordwesten von Frankfurt am Main liegt und eine Gesamtfläche von 267 Hektar umfasst.

Die Ergebnisse der Voruntersuchungen bestätigten die besondere Eignung und Bedeutung des Gebiets für die Siedlungsflächenentwicklung der Stadt Frankfurt am Main. Der Riedberg wurde damit zu einer der größten städtebaulichen Entwicklungsprojekte in Deutschland. Die Gesamtfläche entspricht ca. 1 Prozent der Frankfurter Stadtfläche, ist ca. 8 Kilometer von der Innenstadt entfernt und liegt zwischen den Stadtteilen Kalbach, Niederursel und Hedderheim.

1995 wurde ein erstes Entwurfsgutachten vom Architektur- und Planungsbüro Trojan + Trojan und Neu (Darmstadt) erstellt. Dieses wurde als Städtebauliches Konzept weiter modifiziert und diente als Grundlage zur Schaffung der planungsrechtlichen Instrumente. 1996 wurde die Satzung der Stadt Frankfurt am Main über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Am Riedberg“ beschlossen.

Die Planungen sahen ca. 6.400 Wohneinheiten und mehrere Tausend Arbeitsplätze sowie ein Einkaufszentrum, kleinere Geschäfte, Kinderspielflächen, Kindertagesstätten, Schulen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Parks und Gastronomie in sieben Quartieren (Bonifatiusbrunnen, Schöne Aussicht, Universität, Mitte, Ginsterhöhe, Altkönigblick und Westflügel) vor. Mit der endgültigen Fertigstellung des Stadtviertels sollen dort rund 16.000 Menschen leben, derzeit sind es bereits mehr als 14.000. Die Bevölkerung ist äußerst „bunt“, unterschiedliche Altersgruppen, soziale Gruppen und Ethnien leben heute im Stadtviertel und bewohnen Wohnungen bzw. Häuser in verschiedenen Größen und Preislagen. Die Wohnzufriedenheit ist sehr hoch.

Mit den naturwissenschaftlichen Fakultäten der Johann Wolfgang Goethe-Universität, renommierten Forschungsinstituten und aufstrebenden LifeScience-Firmen hat sich Riedberg nicht nur als der neue Frankfurter Universitätsstadtteil etabliert, sondern auch als internationaler Wissenschafts- und Technologiestandort. Hier befinden sich Fakultäten der Biologie, der Biochemie, der Chemie, der Pharmazie, der Lebens-

A 5



mittelchemie. Hinzu kommen die Mathematik, Informatik, Geowissenschaften und die Physik sowie der Wissenschaftsgarten der Goethe-Universität.

Seit Ende 2010 verbinden die beiden neuen U-Bahn-Linien U8 und U9 den Stadtteil Riedberg mit der Innenstadt. Davon profitiert auch der Uni-Campus Riedberg, der durch eine eigene Haltestelle eine direkte Verbindung in die Stadt erhält. Auf dem Campus lernen und forschen gegenwärtig etwa 7.000 Studierende.

DIE STADTHÄUSER IM PROZESSIONSWEG

Direkt am Bonifatiuspark, im Prozessionsweg 3 bis 21, wurden etwa ab 2010 zehn Punkthäuser errichtet. In den repräsentativen Stadtvillen entstanden rund 120 Wohneinheiten mit Terrassen, Balkonen oder eingeschnittenen Loggien und teilweise mit Blick auf die Frankfurter Skyline.

Die Stellplätze wurden jeweils in Tiefgaragen bereitgestellt, die durch die Hanglage der Gebäude ebenerdig über den Prozessionsweg erschlossen werden. Damals war E-Mobilität noch kaum nachgefragt und die Tiefgaragenplätze wiesen - wie damals üblich - keine Ladeinfrastruktur auf. Mit der Zunahme der Zulassungen von Hybrid- und Elektroautos in den vergangenen Jahren steigerte sich auch die Nachfrage nach der Bereitstellung einer Ladeinfrastruktur an jedem Stellplatz bei optionalem Wallboxanschluss in den Mehrfamilienhäusern. Die Stadthäuser Nr. 3 und 5 sowie die Stadthäuser Nr. 7, 9 und 11 sind Beispiele, die diese Herausforderungen gemeistert haben und die sich durch unterschiedliche technische Herangehensweisen auszeichnen.

Eckdaten Riedberg: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach BauGB (Besonderes Städtebaurecht § 165ff.)

Neuer Stadtteil für etwa 16.000
Bewohner*innen

6.300 Wohnungen und Häuser

8.000 Studierende

3.000 Arbeitsplätze

Nettobauland: 81 ha (33 %)
52 ha Parkanlagen, Grünzüge und
integrierte Landschaftsflächen

Universität: 26 ha (8 %)

Verkehrsflächen und öffentliche Plätze:
44 ha (18 %) inkl. Stadtbahntrasse

**Soziale Infrastruktureinrichtungen und
Sportflächen:** 16 ha (6 %)

Projektlaufzeit: 1997 bis 2021

Bildnachweis:
Luftbild Titel und Seite 2:
© Jonas Schwappach
Seite 3: © Hessen Agentur
Karte Seite 3: © Stadt Frankfurt am Main



E-MOBILITÄT FÜR DEN KLIMASCHUTZ - PRIVATE LADEINFRASTRUKTUR IN MEHRFAMILIENHÄUSERN UND IN QUARTIEREN

Die Ampel-Koalition will bis 2030 rund 15 Millionen vollelektrische Pkw in den Verkehr bringen. Um das zu erreichen, muss nicht nur der Ausbau der öffentlichen, sondern auch der Ausbau der privaten Ladeinfrastruktur beschleunigt werden, damit Fahrzeuge auch zu Hause geladen werden können. Bis zum Jahr 2030 soll zudem eine Million Ladepunkte zur Verfügung stehen. Bei Neubauten und umfassenden Renovierungen muss das Thema Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge künftig berücksichtigt werden - so fordert es der Gesetzgeber.

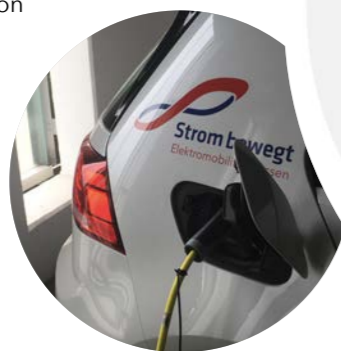
Der bisherige Fokus liegt zum einen auf der Implementierung von Ladeinfrastruktur in selbst genutztem Wohneigentum, wo es vor allem die Hauseigentümer*innen mit Garage oder Carport sind, die ihr E-Auto an der eigenen Wallbox aufladen können.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der öffentlichen Ladeinfrastruktur: Die Zahl der öffentlichen Ladesäulen für Elektroautos steigt. So gibt es in Hessen rund 2.800 (Stand: August 2021) öffentliche Ladepunkte.

Der Großteil der Ladevorgänge wird aber am Arbeitsplatz oder zu Hause durchgeführt. So geht die Nationale Plattform Zukunft der Mobilität (NPM) davon aus, dass in den ersten Jahren 85 Prozent der Ladevorgänge im privaten Umfeld und nur 15 Prozent im öffentlichen Raum stattfinden. Für den Ausbau der Elektromobilität ist es folglich ebenso wichtig, den Ausbau der Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern und in bestehenden Wohnquartieren voranzubringen.

Die Zahl der Elektroautos steigt zwar stetig an, doch die Ladeinfrastruktur, insbesondere in urbanen Räumen, entwickelt sich nicht in gleichem Maße. Wie der ADAC in einer Umfrage bei Hausverwaltungen und Unternehmern der Wohnungswirtschaft ermittelte, verfügen nur vier Prozent der größeren Wohnanlagen über Stromanschlüsse an Stellplätzen.

Während der Einbau von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in größeren Wohnanlagen und Neubauten jedoch zunehmend zum Standard wird, ist die Nachrüstung von Ladestationen im Bestand der Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen und von Quartieren mit einer Reihe von technischen wie rechtlichen Herausforderungen und u.U. mit hohen Kosten verbunden.



Mehr als zwei Drittel aller Gebäude in Deutschland sind älter als 40 Jahre (Quelle: Umweltbundesamt, Hintergrundbericht Wohnen und Sanieren, 2019) und somit nicht für die gleichzeitige E-Betankung mehrerer Fahrzeuge ausgelegt. Jedes Gebäude weist zudem unterschiedliche Voraussetzungen auf, z.B. im Hinblick auf die Strecken, die für die Verlegung der Kabel nötig sind, im Hinblick auf das Alter der Elektroinstallation und die vorhandene Anschlussleistung oder im Hinblick auf die Notwendigkeit, ein intelligentes Lastmanagement vorzusehen.

Die Immobilienwirtschaft steht somit vor der Herausforderung, entsprechende Ladeinfrastruktur in bestehende Objekte zu integrieren - eine Aufgabe, die zunächst mit Mehraufwand verbunden ist, sich aber mittelfristig bis langfristig auszahlen wird. Teilweise ist für Kauf- und Mietinteressenten eine E-Lade-Möglichkeit bereits heute zur Voraussetzung geworden.

Die Europäische Union hat den Umstieg auf Elektromobilität für die Immobilienwirtschaft bereits gesetzlich vorgezeichnet: Die EU-Richtlinie 2018/844 etwa schreibt bei Neubauten und umfassenden Renovierungen von Gebäuden verbindliche Quoten für Ladepunkte vor. Je nachdem, um welchen Gebäudetyp es sich handelt, gelten für Stellplätze in Tiefgaragen und Außenbereichen abweichende Regelungen.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Einbau von Ladesäulen sind im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und im Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) geregelt.



Eigentümergeinschaften (WEG):

Mit Inkrafttreten des **Gesetzes zur Modernisierung von Wohneigentum ab 1.12.2020 (WEMoG)** haben Eigentümer*innen bei zugewiesenen Parkplätzen erstmals einen Anspruch auf den Einbau einer selbst finanzierten Lademöglichkeit (Wallbox). Die WEG muss die entsprechende Baumaßnahme dem Grunde nach gestatten, wenn sie umsetzbar ist.

Grundsätzlich ist jedoch bei Eigentümergeinschaften immer ein Mehrheitsbeschluss erforderlich. Die Gemeinschaft entscheidet über die quantitative und die qualitative Art der Ausführung, was aus dem Gesetz folgt: „Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.“ (§ 20 Abs. 2, S. 2 WEG). Für diesen Beschluss ist lediglich eine einfache Mehrheit erforderlich.

Das Gesetz sieht vor, dass der oder die Nutzer*innen (bzw. die WEG bei Beschluss über die gemeinschaftliche Errichtung) sowohl den Bau als auch die sämtlichen Folgekosten (Betriebskosten, Wartungs-, Reparatur- und Unterhaltungskosten, Stromkosten inklusive Ablesung und Zählertausch, ggf. erhöhte Versicherungsprämien, Abrechnungskosten usw.) zahlt bzw. zahlen und dass auch nur ihm bzw. ihnen die Nutzungen zustehen.

Bei späterer Aufrüstung der Ladeinfrastruktur (z.B. bei nachträglichem Einbau eines Lastmanagements) müssen sich alle Nutzer*innen an den Kosten beteiligen - auch diejenigen, die im ersten Schritt lediglich eine Wallbox als gestattete Maßnahme errichtet hatten. WEGs müssen die Wallbox beim Netzbetreiber anmelden.

Mieter*innen:

Mit Inkrafttreten des WEMoG ab 1.12.2020 haben auch Mieter*innen bei zugewiesenen Parkplätzen erstmals einen Anspruch auf den Einbau einer selbst finanzierten Lademöglichkeit. **Für Mieter*innen wurden Änderungen im BGB vorgenommen** (§ 554 Abs. 1 S. 1 BGB).

Auch hier ist geregelt, dass der oder die Nutzer*innen sowohl den Bau als auch die sämtlichen Folgekosten (Betriebskosten, Wartungs-, Reparatur- und Unterhaltungskosten, Stromkosten inklusive Ablesung und Zählertausch, ggf. erhöhte Versicherungsprämien, Abrechnungskosten usw.) zahlt bzw. zahlen und dass auch nur ihm bzw. ihnen die Nutzungen zustehen.

Die Vermieterin oder der Vermieter kann sich an den Kosten für die Installation beteiligen, wenn sie oder er die Ladevorrichtung als Wertsteigerung für das Mietobjekt betrachtet, sie oder er muss es aber nicht. Genauso gut kann sie oder er die Kosten allein tragen lassen.

Abrechnung:

Für WEG's wie für Mietparteien gilt: Zur Begleichung der Stromkosten sind verschiedene Abrechnungsmodelle denkbar: Es besteht die Möglichkeit, die Wallbox an den Stromzähler der Wohnung der jeweiligen Eigentümer*in bzw. Mieter*in anzuschließen. Dann kann zum Hausstromtarif abgerechnet werden. Verfügt die Wallbox jedoch über einen eigenen Stromzähler, stellt der Energieversorger eine Rechnung.

ZWEI UNTERSCHIEDLICHE LÖSUNGSANSÄTZE IN WOHNUNGS-EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN IN RIEDBERG:

Gute Planung ist essenziell bei der Realisierung einer optimalen Ladelösung, die die Energie- und Mobilitätsanforderungen in Immobilien zuverlässig erfüllt.

Eine nachhaltige Ladeinfrastruktur muss deshalb die wachsende Bedeutung der Elektromobilität und die technischen Entwicklungen der Zukunft berücksichtigen. Flexibel skalierbare und herstellerunabhängige Lösungen sind unerlässlich und ersparen spätere, womöglich sogar wesentlich höhere Änderungskosten.

Da die E-Mobilität und insbesondere der Ausbau der dafür erforderlichen Ladeinfrastruktur für viele Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Verwaltungen Neuland sind, bringt dies zahlreiche Fragen und Herausforderungen mit sich. Viele Details sind zu beachten, bevor das erste E-Auto im Haus geladen werden kann. Gleichzeitig spielt das Vorhandensein einer Ladestation für viele Mieter heute eine wichtige Rolle – die Ladeinfrastruktur wirkt sich somit immer stärker auch auf den Wert der Immobilie aus. Junge und solvente Mieter suchen immer häufiger Mietwohnungen mit einer privaten Lademöglichkeit.

Eine fundierte Vorbereitung ist somit unverzichtbar und berührt mehrere Themenfelder, z.B. Verträge und Regularien, Infrastruktur, DIN-Normen, Netzanschluss, Lastmanagement, Installation, Abrechnung u.a.

In der Regel stellen sich folgende Fragen:

- Wie viele Stellplätze sollen elektrifiziert werden?
- Sind zukünftige (Funktions-)Erweiterungen der Ladeinfrastruktur vorgesehen?
- Wie viele Stellplätze sollen bereits zukunftssicher mit Leitungsinfrastruktur vorbereitet werden?
- Welche Ladeleistungen werden benötigt?
- Reicht der vorhandene Netzanschluss zum Laden?
- Wird ein Lade- und Energiemanagement benötigt?
- Wie können die Ladelösung betrieben und die Ladevorgänge abgerechnet werden?
- Welche Serviceleistungen werden benötigt?
- Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

Im Folgenden werden zwei Projekte in Frankfurt-Riedberg vorgestellt, die diese Herausforderungen gemeistert haben.

BEIDE PROJEKTE HABEN SICH MIT FOLGENDEN HERAUSFORDERUNGEN UND SCHWIERIGKEITEN AUSEINANDERGESETZT:

- Keine Erfahrung der Immobilienverwaltung mit den Ladekonzepterstellern
- Unsichere Entscheidung, wer wirklich preiswert arbeitet
- Zusammenspiel von Zeitdruck durch Wallboxwünsche und Planungszeit
- Umfassende Beschlussformulierungen notwendig
- Zuletzt Termindruck in der Fertigstellung wegen auslaufender KfW-Kredite
- Findung eines Stromanbieters und Erfüllung von dessen Voraussetzungen
- Welche Fragen zu Brandschutz und Versicherung gibt es?



Mehrfamilienhäuser Prozessionsweg 3 und 5

Größe der WEG: 22 WE, 22 Stellplätze

Umfang des Projekts:

Einrichtung von Ladeinfrastruktur an jedem Stellplatz bei optionalem Wallboxanschluss. Das Investitionsvolumen für die technische Infrastruktur bis zu jedem Ladeplatz betrug rund 31.000 Euro brutto. Hinzu kommen die Kosten für die Wallboxen, die bei rund 1.300 Euro brutto pro Wallbox liegen.

Pro voll ausgestattetem Ladeplatz sind Kosten von rund 2.700 Euro brutto entstanden.

Zeitliche Dauer vom Konzept bis zum Abschluss: Juli 2021 – März 2022

Status: Die Anlage ist betriebsbereit, aber derzeit nicht in Betrieb, da die ersten E-Autos erst verspätet zum Jahresende geliefert werden.

Mehrfamilienhäuser Prozessionsweg 7, 9 und 11

Größe der WEG: 37 WE, 40 Stellplätze

Umfang des Projekts:

Einrichtung von Ladeinfrastruktur an jedem Stellplatz bei optionalem Wallboxanschluss.

Anderer Anbieter als bei Projekt 1 oben. Besonderheit hierbei: Es wurde ein hochwertiges Stromschienensystem verwendet, keine Verkabelung.

Das Investitionsvolumen für die technische Infrastruktur bis zu jedem Ladeplatz betrug rund 95.000 Euro brutto. Hinzu kommen die Kosten für die Wallboxen, die bei rund 1.000 Euro brutto pro Wallbox liegen.

Pro voll ausgestattetem Ladeplatz sind Kosten von rund 3.400 Euro brutto entstanden.

Zeitliche Dauer vom Konzept bis zum Abschluss: Januar 2021 – April 2022

Bildnachweis:

Grafik Seite 4: © TheMobilityHouse

Seite 4, 5, 6: Hessen Agentur

Luftbild Seite 6/7: © Jonas Schwappach

NACHHALTIGE WASSERNUTZUNG IN WOHN-QUARTIEREN UND AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

ÖFFENTLICHE GRÜNLAGE BONIFATIUSPARK RIEDBERG

Zeitgleich mit dem Bau der ersten Wohngebäude entstand der Bonifatiuspark als die zentrale Grünanlage mit unterschiedlichen Spiel- und Aufenthaltsbereichen im neuen Stadtteil Riedberg, der durch seine Hanglage gekennzeichnet ist. Der Höhenunterschied von bis zu 20 Meter innerhalb des Parks wird durch eine prägnante Treppenanlage überwunden und durch die Straße „Zur Kalbacher Höhe“ in zwei Hälften geteilt.

Um den steilen Hang im östlichen Teil zieht sich eine 755 Meter lange Promenade, die durch eine bis zu 4,7 Meter hohe Mauer aus Kalk- und Sandstein gestützt wird. Im westlichen Teil wurde u.a. die Bonifatiusquelle neu in Szene gesetzt. Die natürliche Quelle ist seit 2004 eine Station auf dem Pilgerweg der „Bonifatius-Route“, welche von Mainz nach Fulda führt.

An die Gestaltung des Parks wurden seinerzeit hohe Anforderungen gestellt, zum Beispiel die Integration der Regenwasserrückhaltung am Hang und die Durchleitung des gesammelten Oberflächenwassers des umliegenden Gebiets.

Für die Gestaltung verantwortlich zeichnet das Berliner Büro b+m+s (Bernhard, Muggenburg und Sattler), das seinerzeit aus einem internationalen Wettbewerb für die Freiraumplanung des neuen Bonifatiusparks als Sieger hervorging.

PRIVATE GRUNDSTÜCKE

Neben der Regenwasserrückhaltung auf bzw. in öffentlichen Grünflächen gewinnt auch der ressourcenschonende Umgang mit Wasser auf Privatgrundstücken und im Hausgarten zunehmend an Bedeutung. Hausgärten spielen eine wichtige Rolle im direkten Umfeld ums Haus, in der Siedlung und für den gesamten Wohnort. Gärten zu erhalten und auszuweiten, ist wichtig.

Private Gärten in Deutschland haben ein großes Potenzial bei Schutz und Förderung der Artenvielfalt. In Zeiten des Artensterbens bieten artenreiche Gärten einen zunehmend wichtigen Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten. Dieser Lebensraum ist vor allem in von Bebauung geprägten und teils von Monokulturen beherrschten Landschaften von entscheidender Bedeutung für den Erhalt der Artenvielfalt.

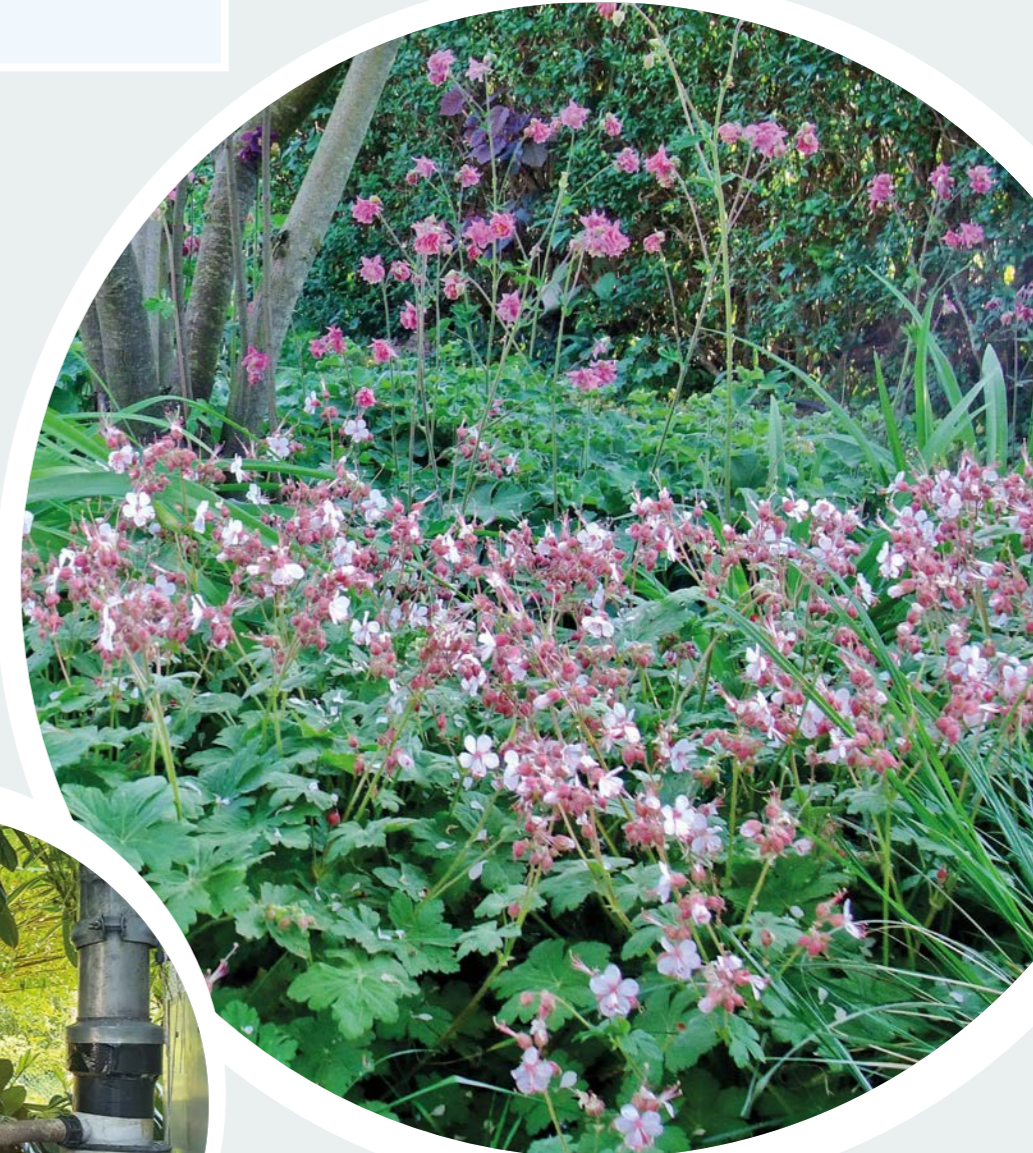
Hausgärten dienen zusammen mit Parks – wie dem Bonifatiuspark und dem Kätschelslachpark in Frankfurt-Riedberg – als grüne Lungen in der Stadt, die das Kleinklima abkühlen und Lärm mindern. Ihre Gehölze wirken als Windbremse und Feinstaubfilter.

Gärten bieten Rückzugsmöglichkeiten und Freiraum für uns Menschen. Im Garten hat alles seine Zeit. Er dient als Ausgleich und Gegenpol zu Stress und Hektik – und trägt so zur Lebensqualität von Jung und Alt bei.

In Deutschland verfügen etwa 36 Millionen Menschen über einen Garten. (Quelle: Bundesamt für Naturschutz). Die Fläche der Gärten in Deutschland beträgt etwa vier Prozent der gesamten Landesfläche. Die rund 17 Mio. Privatgärten nehmen mit rund 1,4 Mio. Hektar in etwa dieselbe Fläche ein, die hierzulande alle Naturschutzgebiete zusammen ausmachen. Aufgrund ihrer Vielfältigkeit und Verteilung besonders im städtischen Raum dienen sie als Verbindungen für Grüne Bänder in der Region. (Quelle: Institut für ökologische Wirtschaftsforschung, IÖW, gemeinnützig)

Um die Fläche der Gärten zu vermehren, sie zu erhalten und zu bewirtschaften, braucht es Wasser. Doch ein anderer, „neuer“ Umgang mit der nun knappen Ressource Wasser will gelernt sein. Heute ist eine durchdachte und nachhaltige Verwendung auch im privaten Bereich wichtig. Aber nicht nur Verbraucher können etwas tun. Auch Gemeinden und Städte, Industrie, (Land-)Wirtschaft und Politik: Wenn es um das Wassersparen geht, müssen alle an einem Strang ziehen. Der Verband Wohneigentum versucht, seinen Beitrag mit Verbraucherinformationen und seiner Position zum nachhaltigen Umgang mit Wasser im Garten zu leisten. Und der Verband erwartet von Großwasserverbrauchern, dass sie aktiv werden.

„Allgemein wird unter Nachhaltigkeit das Bestreben verstanden, die Bedürfnisse in der Gegenwart zu befriedigen und dabei zu gewährleisten, dass auch die Befriedigung der Bedürfnisse künftiger Generationen sichergestellt ist. Nachhaltigkeit ergibt sich aus dem Zusammenspiel von sozialer, ökonomischer und ökologischer Nachhaltigkeit. Gartenbau und Landwirtschaft ist dann nachhaltig, wenn sich durch sie der Bestand an Ressourcen nach Menge und Qualität nicht verringert.“ UNO-Konferenz für Umwelt und Entwicklung (UNCED) in Rio de Janeiro 1992, Aktionsplan Agenda 21.



FORDERUNGEN DES VERBANDS WOHN'EIGENTUM AN DIE POLITIK

1. Nationale Wasserstrategie verabschieden

Längst überfällig ist ein Beschluss der Nationalen Wasserstrategie, der hält, was der aktuelle Entwurf verspricht: nämlich erstmals alle relevanten Elemente zusammenzufassen, damit in Zukunft Trinkwasser nachhaltig genutzt wird und alle anderen Wassernutzungen und der Schutz der Ökosysteme gesichert sind. Die Wasserentnahme aller Großverbraucher ist öffentlich zugänglich zu machen.

2. Regenwasser-Rückhaltung fördern

Regenwasser ist eine Ressource, die kostenlos genutzt werden kann. Das Ziel ist, Regenwasser im Garten zu halten, zu nutzen und vor Ort versickern zu lassen, wenn es zu viel ist.

- Lösungen zur Regenwasser-Rückhaltung in Form von Zisternen und Dachbegrünungen sowie Sickermulden/Versickerung auf privaten Grundstücken sollten nicht nur kommunal, sondern auch von der Bundesregierung gefördert werden.
- Die Anlage von Auffang-, Speicher- und Versickerungsflächen (Schwammstadt) im öffentlichen Raum ist zu fördern. Dies hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima, trägt zur Grundwasserneubildung bei und beugt negativen Auswirkungen von Starkregen-Ereignissen vor.

3. Grundwasser schonen

Im Sinne des Weltwasserberichts 2022 der Vereinten Nationen gilt es, Grundwasser zu schützen. Eine lokale Nutzung von Grundwasser für den Hausgarten ist im Wesentlichen nur da sinnvoll, wo nur so viel entnommen wird, wie sich natürlich regeneriert. Dafür ist eine Überwachung der Grundwasserstände wichtig. Eine Verunreinigung des Grundwassers z.B. durch Rückstände von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unbedingt zu verhindern.

4. Wassernutzung lenken

- Bei Regelungen zur Wassernutzung sind die Folgen weitsichtig zu berücksichtigen und alle Nutzer*innen in der Gesellschaft zum Sparen anzuhalten, nicht nur die Verbraucher*innen.
- Vorschriften zum Umgang mit Wasser im privaten Bereich sollten nur das letzte Mittel der Wahl sein. So entsteht etwa bei verpflichtenden Gartenwasserzählern die Problematik, dass die hierbei erreichte Einsparung der Abwassergebühren ungewollt dazu beiträgt, dass verstärkt Trinkwasser zur Gartenbewässerung eingesetzt wird.

- Weiterhin hält es der Verband für wichtig, dass eine Neuversiegelung von Flächen auf ein notwendiges Maß minimiert wird. Anreize zum nachhaltigen Umgang mit Wasser sind für Menschen wichtig, die neu bauen oder schon Wohneigentum haben: zum Beispiel, um bestehende Versiegelungen durch an den Standort angepasste und vielfältige Bepflanzungen zu ersetzen, Dächer zu begrünen und um für Wege und Parkplatzflächen versickerungsfähige Materialien zu nutzen. Was von der Politik gefordert wird, sollte gefördert werden.

5. Vielfältige Gestaltung in Gärten fördern

Artenreiche Gärten mit möglichst wenig versiegelten Flächen und durchgehendem Bewuchs der Böden fördert indirekt eine sparsame, nachhaltige Wassernutzung im Garten. Die Gestaltung von Privatgärten sollte daher stärker in den Fokus einer Politik zum Schutz der biologischen Vielfalt genommen werden. Das Anlegen von Schotterflächen anstelle von Pflanzungen muss verboten sein. Gleichzeitig sind Lösungsansätze und Beratung für Privatpersonen anzubieten.



10-PUNKTE-PLAN „NACHHALTIGE WASSERNUTZUNG IM HAUSGARTEN“

1. Fördern Sie die Wasserhaltekapazität Ihres Bodens

Maßnahmen wie das Erhöhen des Humusgehalts z.B. durch eine jährliche Kompostgabe helfen dabei. Auch ein bodendeckender und dichter Pflanzenbestand, Mulchen, Gründüngung, Hacken sowie natürliche Bodenzuschlagstoffe wie Perlite und Gesteinsmehl verbessern die naturgemäß schlechtere Wasserhaltekapazität leichter Böden. Das Schottern von möglichen Gartenflächen zerstört hingegen Bodenstruktur und Wasserhaltekapazität.

2. Verwenden Sie an den Standort angepasste Pflanzen

Wählen Sie standortgerechte Pflanzen, die über einen längeren Zeitraum ohne zusätzliche Bewässerung zu recht kommen. Verzicht auf Pflanzen mit einem hohen Wasserbedarf wie Rhododendron, Hortensien und Thuja. Wählen Sie stattdessen trockenheitsverträgliche Pflanzen wie Felsenbirne, Kornelkirsche, Feldahorn, Wildrosen, Tafeltrauben und spezielle Staudenpflanzungen, die nicht dauerhaft am „Tropf“ hängen müssen.

3. Gezielte Gestaltung senkt den Wasserbedarf im Garten

Kombinieren Sie Pflanzen in Bereichen, die ähnliche Wasseransprüche haben. Die Lösung des Wasserproblems im Garten liegt aber nicht allein in der Verwendung von trockenheitsverträglichen Pflanzen. Denn: Auch wenn Bäume viel Wasser brauchen, sind sie wichtig im Garten! Durch ihre Verdunstung und Beschattung kühlen Großgehölze und Kletterpflanzen das Kleinklima ab und senken so den Wasserbedarf der gesamten Lebensgemeinschaft im Garten.

4. Wässern Sie effizient

Bringen Sie das Wasser gezielt an die Wurzeln. Verzicht auf Wasserpfeiler, weil dabei zu viel Wasser verdunstet und nicht von den Pflanzen genutzt werden kann. Gießen Sie nur nach Bedarf: nicht permanent, nicht täglich, je nach Bodenverhältnissen etwa alle 4-5 Tage und dann durchdringend, circa 15-20 l/qm. So erziehen Sie die Pflanzen dazu, dem Wasser folgend tiefer in den Boden zu wurzeln.

5. Trinkwasser ist knapp. Nutzen Sie Regenwasser

Regenwasser ist das beste Gießwasser. Es braucht nicht aufbereitet zu werden, ist kalkfrei und dazu noch kostenlos – eine Ressource, die vom Himmel fällt. Wassertonnen sind die einfachste Lösung. Zisternen eignen sich zur Speicherung größerer Wassermengen über einen längeren Zeitraum und können zum Hochwasserschutz bei Starkregenereignissen beitragen. Fragen Sie nach Förderungen in Ihrer Kommune.

6. Zuviel Regenwasser? Auf dem eigenen Grundstück versickern und verdunsten lassen

Beseitigen Sie möglichst viele versiegelte Flächen auf Ihrem Grundstück. Verwenden Sie stattdessen wasserdurchlässige Beläge wie Fugenpflaster und Rasengittersteine. Das verhindert, dass kostbares Regenwasser ungenutzt in die Kanalisation gelangt. Bei ausreichend durchlässigen Böden sollte sämtliches Dachwasser direkt vor Ort über Sickermulden wieder dem Grundwasser zugeführt werden. Auch Dachbegrünungen oder ein Teich im Garten können kostbares Regenwasser im Garten zurückhalten.

7. Gartenwasserzähler sind keine Lösung

Wer einen Gartenwasserzähler nutzt, spart sich die Abwassergebühren. Doch dieser finanzielle Anreiz fördert, mit Trinkwasser im Garten allzu sorglos umzugehen. Gießen Sie möglichst mit Regenwasser.

8. Setzen Sie Prioritäten

Stimmen Sie sich mittelfristig auf einen Wandel im Garten ein. Während Sie auf wasserintensive Kulturen im Bereich Obst oder Gemüse wie Erdbeeren, Kohlgewächse oder Knollensellerie nicht verzichten möchten, akzeptieren Sie vielleicht, dass Ihre Regenwasserrückhaltung nicht auch noch für eine sattgrüne und gepflegte Rasenfläche ausreicht. Die Alternative kann ein Kräuterrasen sein.

9. Lernen Sie mehr über die natürlichen Vorgänge im Garten

Beobachten Sie in Hitzeperioden genau: Welche Blätter schlappen und brauchen nun eine gute Portion Wasser? Stellen Sie Regenmesser im Garten auf und beobachten aufmerksam den Wetterbericht. Wenn es bald Regen gibt, braucht es keine zusätzliche Wassergabe. Bei geringen Regenmengen kann es sinnvoll sein, direkt im Anschluss zu wässern. Schauen Sie nach, ab welcher Tiefe auch bei Trockenheit ihr Gartenboden noch feucht ist.

10. Ob im Garten oder im Haus: Bewusstsein schärfen

Machen Sie mit beim Thema Wassersparen. Ob es die Sparspülung im WC ist oder die Dusche statt Badewanne – überall lässt sich Wasser sparen. Jedes Produkt, das wir konsumieren, hat eine Wasserbilanz. Dabei wird Wasser oft in Gebieten verbraucht oder verschmutzt, die stark unter Wassermangel leiden. Allein schon die Frage: „Brauche ich es wirklich?“ hilft, sich bewusst für oder gegen ein Produkt zu entscheiden. Im Bereich Obst und Gemüse hat die Ernte aus dem eigenen Garten oder aus der Region die beste Energie- und Wasserbilanz.



Siehe auch:
<https://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de/veroeffentlichungen/gruenes-glueck-vor-der-tuer.html>



Bildnachweis:

Luftbild Seite 8: © Jonas Schwappach
Seite 9, 10: Verband Wohneigentum Hessen e.V.
Seite 11, 13: Hessen Agentur



VERBAND DER IMMOBILIENVERWALTER HESSEN E. V.

Dreiherrnsteinplatz 16
63263 Neu-Isenburg
Tel.: 06102 5745-216
Fax: 06102 5745-219
E-Mail: info@vdiv-hessen.de
Web: www.vdiv-hessen.de



VERBAND WOHN EIGENTUM

VERBAND WOHN EIGENTUM HESSEN E.V.

Neuhausstraße 22
61440 Oberursel
Tel.: 06171 21811
Fax: 06171 25737
E-Mail: hessen@verband-wohneigentum.de
Web: www.verband-wohneigentum.de/hessen

Bildnachweis: © Shutterstock 1380705704

Impressum:

Herausgeber:
Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
www.wirtschaft.hessen.de

Redaktion:
Xenia Diehl, Susanne Piesk
HA Hessen Agentur GmbH

Gestaltung und Satz:
Liquid, Frankfurt am Main

Druck:
Hess & Co. GmbH
Borsigstraße 1
63110 Rodgau

Wiesbaden, August 2022

Website:
www.wohnungsbau.hessen.de

