

Hoch hinaus mit Passiv-Hochhaus

**FREIBURGER STADTBAU INVESTIERT ALLEIN IN DIE BUGGINGER STRASSE 50
KNAPP 12 MILLIONEN EURO**

Mit einer bundesweiten Pionierat, so sehen es das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme in Freiburg und das Darmstädter Passivhaus-Institut, wagt sich die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) jetzt an die Umwandlung von Hochhäusern aus den 1960er Jahren in zukunfts-gerechte Passivhäuser.

Allein in der Bugginger Straße 50 in Weingarten verbrauchen 90 Wohnungen derzeit Jahr für Jahr 545.000 Kilowattstunden (kWh) reine Heizenergie. Mit dem aufwändigen Umbau in Deutschlands erstes Passiv-Hochhaus sinkt der Verbrauch nach ersten Stadtbau-Berechnungen um bis zu 78 Prozent – mithin auf knapp 120.000 kWh.

Und es gibt in Weingarten noch drei weitere Hochhäuser, die auf diese Weise umgebaut werden könnten. Ein enormes Sparpotenzial, das seinen Beitrag zum Klimaschutzziel der Stadt leisten wird, die den Kohlendioxidausstoß in Freiburg bis zum Jahr 2030 um 40 Prozent gegenüber dem Basisjahr 1992 reduzieren will.

„Wenn wir über Klimaschutz reden, dann bringt die energetische Sanierung des Bestandes viel mehr als der Neubaubereich“, bestätigt FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann, der bereits seit 1999 im Amt ist und von der Mehrheit des Gemeinderats gerade für fünf weitere Jahre bestätigt wurde.

Allein die eingesparte Energie in diesem einen Haus kann den Ausstoß von rund 57 Tonnen Kohlendioxid jährlich verhindern. Zudem schafft die FSB beim Umbau durch zeitgemäßere Grundrisse, kleinere Verkehrsflächen und neue Balkone noch 49 neue Wohnungen. Die Wohnfläche erhöht sich um 1135 auf dann 7950 Quadratmeter – ohne einen Quadratmeter neues Bauland dafür zu verbrauchen. So etwas betont Klausmann.

Er hat vier Varianten durchrechnen lassen, von der Standard-Sanierung bis hin zum Passivhaus, und kam dabei auf Kosten von 9,78 Millionen bis 11,86 Millionen Euro – oder 1355 bis 1459 Euro pro Quadratmeter. „Da der Unterschied bei den Investitionen so groß nicht ist und wir zudem für ein Passivhaus auch Landesmittel und Geld von der Stadt bekommen, haben wir uns für die klimafreundlichste Variante entschieden.“ Aus Stuttgart kommen aus dem Förder-topf „Soziale Stadt“ 2,4 Millionen,



Foto: © Architekt Rombach

Eine Energieschleuder, die zum Passivhaus umgebaut wird: Das Haus in der Bugginger Straße 50 wird nach der Sanierung nur noch rund ein Viertel der derzeit jährlich 545.000 Kilowattstunden Heizenergie benötigen.

aus dem Freiburger Rathaus 1,7 Millionen, die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) schießt 2,5 Millionen zu, die FSB selber investiert 5,2 Millionen Euro.

Günstiger aber kleiner: Die vorhandenen Zwei- und Dreizimmerwohnungen werden von 65 auf 48 und von 86 auf 69 Quadratmeter zu rechtgeschnitten. Wer heute in zwei Zimmern wohnt, rechnet Klausmann vor, zahlt eine Warmmiete von 460 Euro, nach dem Wiedereinzug 388 Euro.

Für die Zeit der Sanierung, die länger als ein Jahr in Anspruch nehmen

wird, bietet die FSB den Bewohnern Ersatzwohnungen etwa auf dem benachbarten Gelände des ehemaligen Gartencenters Rosen-Kromer (mit 52 Wohnungen) oder in anderen Stadtteilen an.

Nicht nur in Weingarten investierte die FSB kräftig. Bei Klausmann auf dem Schreibtisch liegt auch ein Fünfjahresplan, wonach die Stadtbau bis 2013 knapp 820 Mietwohnungen und 295 Reihenhäuser bauen soll. 13 Reihenhäuser im Gebiet „Innere Elben“ in St. Georgen waren bereits beim Spatenstich verkauft, kürzlich meldete Klausmann den Verkauf von sieben weiteren Rei-

henhäusern in der Ebnetter Hornbühlstraße und von 21 Reihen- und Doppelhäusern in der Spittelackerstraße am Seepark.

Auf weitere Käufer, auch hier vor allem Familien, warten derzeit noch 15 Reihenhäuser am Hanni-Rocco-Platz im Rieselfeld, 29 Reihenhäuser auf dem Rosen-Kromer-Gelände und vier in der Eggstraße hinter der Stadthalle im Stadtteil Waldsee. „Die FSB möchte gerade Familien mit Kindern die Möglichkeit geben, ein

Eigenheim zu kaufen“, sagt Klausmann, deswegen würde beim Bau auf geringe Ener-

giekosten besonders Wert gelegt: „Ich sehe unsere Aufgabe darin, einen großen Beitrag zum Stadtumbau in Freiburg zu leisten, die vorhandene Infrastruktur muss besser ausgenutzt werden, wir müssen sanieren, aber auch neu bauen.“ Und das mit beachtlichem Tempo: An der Bettackerstraße sind 56 Wohnungen im Bau, ebenfalls in Haslach werden bis 2011 am Raimannweg 71 Wohnungen gebaut, bereits im kommenden Jahr sollen 40 Wohneinheiten in der Lise-Meitner-Straße (Vauban) fertig sein. Das größte Vorhaben wartet dann 2011, wenn entlang der Berliner Allee rund 200

neue Wohnungen gebaut werden. Die gesamten Investitionen bis 2013 belaufen sich auf 220 Millionen Euro. Mit der Stadtbau, die die Rathaus spitze 2006 angesichts der desaströsen Finanzlage verkaufen wollte, was bekanntlich per Bürgerentscheid scheiterte, hat die Stadtverwaltung ein wichtiges Instrument zur Stadtentwicklung in der eigenen Hand.

Lars Bargmann

220 Millionen Euro Investment bis 2013

Info: Die FSB

Die Freiburger Stadtbau GmbH ist 1983 aus der 1919 gegründeten Siedlungsgesellschaft hervorgegangen. Wie jene ist auch die FSB eine hundertprozentige Tochter der Stadt Freiburg und die größte Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden, zu der auch die Freiburger Kommunalbauten GmbH & Co. KG (FKB) und die Regio Bäder GmbH (RGB) zählen. Das Umsatzvolumen liegt bei rund 80 Millionen Euro im Jahr. Die FSB vermietet derzeit etwa 10.300 preiswerte Wohnungen, bewirtschaftet 3200 Parkplätze, betreibt das Eugen-Keidel-Mineral-Thermalbad und macht die Betriebsführung der Hallen- und Freibäder für die Stadt Freiburg und die Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH. „Wir müssen den Spagat zwischen einem profitablen, aber trotzdem sozialen Unternehmen schaffen“, so FSB-Geschäftsführer Ralf Klausmann.



Familienfreundliche Reihenhäuser am Hanni-Rocco-Platz im Rieselfeld: Ob diese mit Attika- oder Vollgeschoss gebaut werden, ist noch offen.

Visualisierung: Jörg Söhnlein.