

# Modellprojekt für niedrige Nebenkosten

**DARMSTADT** In ehemaliger amerikanischer Siedlung entstehen Sozialwohnungen im Passivhausstandard

VON JENS JOACHIM

**D**ie Balkone sind bereits abgeschlagen, Fenster entfernt und Mauern aufgestemmt und erste Gebäudeteile abgerissen: In der Darmstädter Lincoln-Siedlung haben die Arbeiten für ein innovatives Bau- und Wohnprojekt begonnen.

Die Neue Wohnraumhilfe wird in der Lincoln-Siedlung, einer ehemaligen Wohnsiedlung der amerikanischen Streitkräfte, in den nächsten Monaten das „Passivhaus Sozial Plus“ mit einer Gesamtfläche von 3235 Quadratmeter bereitstellen. An der Einsteinstraße werden 42 Wohnungen für bis zu acht Personen in einem Bestandsgebäude und

einem Neubau eingerichtet werden. Das gemeinnützige Unternehmen kann dabei auch auf Unterstützung des Landes und der Stadt Darmstadt setzen.

Das Land fördert das 10,3 Millionen teure Bauvorhaben mit 5,3 Millionen Euro. Den entsprechenden Förderbescheid überreichte kürzlich Bauministerin Priska Hinz (Grüne) an Wolfgang Bauer-Schneider, den früheren Geschäftsführer der Wohnraumhilfe, der das Projekt bis zur Realisierung betreuen wird. Die KfW-Bank stellt zudem weitere mehr als zwei Millionen Euro bereit.

Das Bauvorhaben wird zudem

vom Darmstädter Institut für Wohnen und Umwelt wissen-schaftlich begleitet. Nach der Fertigstellung im nächsten Jahr soll

Intention des Projekts ist es, ein Haus mit Sozialwohnungen mit einer niedrigen Betriebskostenpauschale inklusive eines Wasser- und Strombudgets zu errichten. Die Neue Wohnraumhilfe arbeitet dabei mit den Darmstädter Architektur- und Planungsbüros Faktor 10 und Dörfer-Grohmeier zusammen. Der Bauherr und die Büros haben es sich zur Aufgabe gestellt, die Nebenkosten deutlich zu reduzieren und zugleich preiswerten Wohnraum mit einer sozial gebundenen Wermieter zu plazieren und zu schaffen.

Das Bauvorhaben wird zudem

stattung der Wohnungen mit hochwertigen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie einer sehr gute Wärmedämmung der Gebäude und Fenster mit einer dreifachen Verglasung. Die Nebenkosten sollen beim Wasser und Abwasser sehr niedrig gehalten werden. Vorgesehen sind der Einbau von wassersparenden Techniken, extrem energiesparenden Geräten und die Nutzung von Brauchwasser.

Letztlich, so Bauer-Schneider und Rasch, sollen die Nebenkosten nicht mehr als 2 Euro je Quadratmeter ausmachen und darüber hinaus nicht mehr abgerechnet werden, was zu einer Reduzierung der Verwaltungsarbeiten führen soll.

len die beiden Gebäude über zwei Jahre detailliert analysiert werden.

Das Passivhaus steht nach Auskunft von Folkner Rasch vom Büro Faktor 10 und dem Architekten Helmut Dörfer für „gesundes und behagliches Wohnen mit höchster Energieeffizienz“. Alle 42 Wohnungen werden im sozial geförderten Wohnungsbau errichtet. Durch die städtische Beteiligung wird die Belegung der Wohnungen durch das städtische Wohnungamt und gleichzeitig eine Grundmiete in Höhe von 6,50 Euro pro Quadratmeter gesichert.

Das Passivhaus wird mit ei-

nem sehr hohen Energieeffizienzstandard errichtet. Voraussetzung dafür ist unter anderem die Aus-