

Binzengrün 9

Sanierung zum zweiten Passivhochhaus gestartet

Das Ergebnis der Sanierungsarbeiten in der Bugginger Straße 50 überzeugt – Anfang Oktober hat die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) im Quartier Weingarten mit den Sanierungsarbeiten zum zweiten modernisierten Passivhochhaus im Binzengrün 9 begonnen. Bis ins Frühjahr 2013 wird der Umbau des rund 44 Jahre alten Gebäudes unweit der Bugginger Straße 50 im Stadtteil Weingarten abgeschlossen sein.

„Mit dem Passivhochhaus in der Bugginger Straße 50 haben wir ein Vorbild dafür geschaffen, was energetisch in der Praxis möglich und technisch machbar ist“, betont Ralf Klausmann, Geschäftsführer der FSB. Mit der Modernisierung auf Passivhausstandard sinkt der Energieverbrauch (Heizung und Warmwasser) auch im zweiten Passivhochhaus von rund 68 auf 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter – eine Einsparung von rund 78 Prozent. Aus der benachbarten Heizzentrale und einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk wird das Gebäude durch Fernwärme beheizt.

Die Wohn- und Nutzfläche wird sich wie beim Umbau der Bugginger Straße 50 auch im Binzengrün 9 verändern. Dem Passivhochhaus wird ebenfalls eine Technikzentrale auf das Hochhausdach aufgesetzt, in dem die Lüftungstechnik untergebracht wird. Durch die Einbeziehung der früheren Balkonflächen in die Wohnungen erhöht sich die Gesamtfläche von 7.300 auf 7.400 Quadratmeter. Auch die Zahl der Wohnungen verändert sich: Statt 96 wird es 104 Wohneinheiten geben. Die FSB hat bei der Planung der Wohnungen auch wieder die Wünsche der Bewohner berücksichtigt, die nach der Sanierung wieder in das Gebäude einziehen. So sind im zweiten Passivhochhaus mehr größere Wohnungen vorgesehen. Insgesamt entstehen 38 Zwei-Zimmer- und 33 Drei-Zimmer-Wohnungen sowie 27 Vier-Zimmer-Wohnungen und sechs Wohnungen mit fünf Zimmern. Alle Einheiten verfügen über eine Loggia, die anders als die Balkone in der Buggi 50 eingezogen sein werden. Rund 25 Prozent der Mieterinnen und Mieter kehren nach dem Umbau im Binzengrün 9 in das Gebäude zurück. Ein beachtlicher Wert, denn nach bisheriger Erfahrung der Stadtbau ziehen nach einer Sanierung maximal drei Prozent der Mieter in ihre alte Wohnung zurück. „Dies ist ein Beweis dafür, dass die Sanierung der Buggi 50 überzeugt hat“, erklärt Klausmann. Mit der Maßnahme habe die Stadtbau bei den Bewohnern Vertrauen geschaffen.



Auch die Miete im zweiten Passivhochhaus soll auch für Haushalte mit schmalen Geldbeutel tragbar bleiben. Mit den veränderten Wohnungsgrundflächen und die durch die energetische Sanierung sinkenden Betriebskosten kann die modernisierungsbedingte Anpassung der Kaltmiete größtenteils aufgefangen werden. So bietet die FSB im Binzengrün 9 neu sanierte Wohnungen mit Neubaustandard bei einer nahezu unveränderten Warmmiete (= Kaltmiete plus Nebenkosten für Heizung und Warmwasser). Dank der optimalen Dämmung der Wände, Decken und Fenster kommt das Passivhaus mit einem Minimum an Heizenergie im Vergleich zu konventionellen Häusern aus. In den Wohneinheiten ist bei umsichtigem Heizverhalten der Mieter eine Heizenergieeinsparung von bis zu 80 Prozent möglich, da auch die Wärme aus der Abluft genutzt wird. Das entspricht einer finanziellen Einsparung von rund 51 Cent pro Monat und Quadratmeter. In einer 88 Quadratmeter großen Vier-Zimmer-Wohnung im Passivhochhaus ist so eine Einsparung von rund 539 Euro im Jahr möglich. Alle 104 Wohneinheiten im Binzengrün 9 werden nach dem Erstbezug für zehn Jahre preisgebunden sein.

Die FSB investiert insgesamt rund 11,6 Millionen Euro in den Totalumbau auf Passivhausstandard. Über das Programm „Soziale Stadt“ fördern Bund, Land und Stadt das Projekt mit 4 Millionen Euro. Darüber hinaus wird die Sanierung durch die Deutsche Energie-Agentur (dena) im Modellprojekt „Auf dem Wege zum EffizienzhausPlus“ unterstützt. Die Modernisierung zum Passivhochhaus im Binzengrün 9 ist Teil des laufenden Programms „Weingarten West“, das die Sanierung von rund 1.300 Wohnungen im Quartier bis 2020 zum Ziel hat. Mit rund 1 Million Euro Begleitforschung über das Programm „Energieeffiziente Stadt“ fördert das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie die Sanierungsmaßnahmen im Stadtteil. „Die Entwicklung in Weingarten ist uns und der Stadt Freiburg sehr wichtig“, betont Klausmann. „Das zeigt die städtische Förderung des Sanierungsprojekts mit rund 1,6 Millionen Euro.“

