

# Die Rechnung geht auf

Beim Modellprojekt in der Lincoln-Siedlung zur Energieeffizienz sind deutliche Kostenreduzierungen feststellbar

Von Alexandra Welsch

**DARMSTADT.** Von außen wirken die beiden Wohnblocks am Rande der Lincoln-Siedlung nicht anders als die übrigen in dem Quartier. Moderne Architektur, mit lichtem Grün und Blau freundlich angepinselt, von Balkonen grünen Pflanztöpfe. Doch das Innere macht den Unterschied: Das „PassivhausSozialPlus“ ist das erste bundesweite Modellprojekt, bei dem Passivhausstandard, Sozialwohnungsbau und eine Nebenkostendeckelung zusammenkommen. Nun zeigen erste Messergebnisse, dass das Konzept zur Kostenreduzierung aufgeht.

„Wir sparen hier für die öffentliche Hand, und zwar nicht unerheblich.“

Wolfgang Bauer-Schneider,  
Neue Wohnraumhilfe Darmstadt

141 Menschen bewohnen die 42 Sozialwohnungen in den beiden Blöcken, von denen einer ein modernisierter Altbau und der andere ein Neubau ist. Die Gebäude sind durch den Passivhausstandard inklusive Fernwärmenutzung und Fotovoltaikanlagen äußerst energieeffizient aufgestellt, hinzu kommt eine stromsparende Küchengrundausstattung und Beleuchtung. Der besondere Ansatz dabei: Für den Energieverbrauch wurde von vornherein ein fixes Budget festgelegt, um Nebenkosten zu reduzieren. Durch Monitore in den Wohnungen ist der individuelle Verbrauch dabei rund um die



Wie sich die Mietnebenkosten durch gezielte Maßnahmen deckeln lassen, wird in diesen Wohnblocks in der Lincoln-Siedlung an der Mahalia-Jackson-Straße gezeigt.

Foto: Guido Schiek

Uhr einsehbar, und die Neue Wohnraumhilfe berät bei Bedarf.

„Die Mieter kommen mit dem Budget im Großen und Ganzen relativ gut zurecht“, erläuterte nun bei der ersten Zwischenbilanz Projektleiter Wolfgang Bauer-Schneider von der gemeinnützigen Neuen Wohnraumhilfe GmbH Darmstadt, die das Zehn-Millionen-Euro-Projekt mit finanzieller Unterstützung der Stadt realisiert hat. Dabei sind für die Nebenkosten, wofür in anderen Häusern 5 Euro und mehr pro Quadratmeter zu zahlen sei, hier von vornhe-

rein zwischen 2,10 und 2,60 Euro angesetzt worden.

Im Ergebnis ist ein deutlicher Einsparungseffekt etwa beim Wasserverbrauch zu sehen. Hier hätten die Bewohner rund ein Drittel weniger gebraucht als der Bundesdurchschnitt. Während dieser bei täglich 125 Liter pro Person liege, hätten sie eine ambitionierte Deckelung von 60 Liter pro Person angesetzt und der Verbrauch habe letztlich bei rund 80 Liter gelegen. Inbegriffen ist hier auch die Toilettenspülung, für die zu 63 Prozent Brauchwasser wiederverwendet wird.

Den Mehrverbrauch über ihrem Budget müssen die Bewohner meist nicht selbst zahlen, denn sie sind zu zwei Dritteln Bezieher staatlicher Unterstützung. Das zahlt also das Amt. Doch dabei gelte, so Bauer-Schneider: „Wir sparen hier für die öffentliche Hand, und zwar nicht unerheblich.“ Allein der reduzierte Wasserverbrauch spare rund 10 000 Euro im Jahr.

Eine weitgehend positive Zwischenbilanz zieht auch das Darmstädter Institut Wohnen und Umwelt (IWU), das das Pilotprojekt bis Sommer 2022 wissenschaftlich

auswertet. Der Fernwärmeverbrauch liege mit 21,3 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr „extrem niedrig“, erläutert Marc Großklos, als Energie- und Umweltschutztechniker beim IWU zuständig für das Projekt. „Circa zwei bis drei Mal so hoch wäre der Durchschnitt.“

Auch beim Strom bilanziert er „einen erstaunlich niedrigen Verbrauch“ in Anbetracht der hohen Belegungsdichte in dem Projekt mit einer Vielzahl von teils großen Familien: Angesetzt worden seien gemäß der niedrigsten Klasse des Stromspiegels Deutsch-

land 1800 Kilowattstunden pro Jahr für eine vierköpfige Familie. „Das ist ambitioniert“, räumt er ein, sei aber im Schnitt um nur zwei Prozent überschritten worden. „Rund ein Drittel der Bewohner mussten draufzahlen“, ergänzt hierzu Wolfgang Bauer-Schneider. Denn Stromkosten werden grundsätzlich nicht vom Amt übernommen.

„Die Budgets für Haushaltsstrom und Trinkwasser sind im Mittel ausreichend“, bilanziert das IWU. Der Wärmeverbrauch indes sei in den pauschalen Nebenkosten noch nicht ausreichend berücksichtigt. Wie Großklos erläutert, regelten manche Bewohner die Raumtemperatur auf bis zu 28 Grad Celsius hoch. Und teils werde der Wärmeeffekt von Wintersonne durch eine Verschattung mit Rollläden konterkariert.

„Da bräuchten wir mehr Beratung“, wirft Bauer-Schneider da ein. Aber hierfür fehle es an Personal. Das gelte auch für das Problem mit zu hohen Restmüllmengen, weil die Bewohner nicht ausreichend Müll trennten. Das pauschale Budget habe daher nach einem Jahr hochgesetzt werden müssen von einst erhofften 2 Euro Fixnebenkosten pro Quadratmeter auf nun im Schnitt 2,50 Euro.

Deutlich unter dem Schnitt liegt das dennoch, und Interesse an dem Pilotprojekt gebe es nicht nur bundesweit. So sei eine chinesische Delegation eines Bauforschungsinstituts dagewesen. Überzeugt hat das Pilotprojekt aber vor allem auch vor Ort: Laut Wolfgang Bauer-Schneider will der Bauverein ein PassivhausSozialPlus 2 in direkter Nachbarschaft bauen.