

Die Freiburger Stadtbau hat ein eigenes Wohnungsbau-Programm aufgelegt und probiert im Bestand etwas Neues aus.

Freiburger Wege

Die Stadt Freiburg hat ein ausgesprochen gutes Image und zählt seit Jahren zu den Vorreitern in Sachen Ökologie und Nutzung der Solarenergie. Das findet Anklang und drückt sich in stetig steigenden Einwohnerzahlen aus. Doch, wo Sonne ist, ist auch Schatten. Es gibt zu wenig Wohnungen, obwohl „hier jährlich 500 bis 600 neue Wohneinheiten errichtet werden“, berichtet Ralf Klausmann, Geschäftsführer der Freiburger Stadtbau (FSB) GmbH.

Die Mieten sind hoch, bezahlbarer Wohnraum ist knapp und in der Innenstadt gibt es zu wenige Grundstücke. Weil die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen zu den Kernaufgaben eines kommunalen Wohnungsunternehmens zählt, hat die FSB zahlreiche Sanierungs- und Neubauvorhaben auf den Weg gebracht und ein eigenes Wohnungsbau-Programm aufgelegt.

„Wir haben die Gesellschaft neu ausgerichtet, auf gesunde Füße gestellt und 900 Wohnungen gebaut. Diesen Weg werden wir weiter gehen und im Rahmen eines eigenen Wohnungsbau-Programms bis 2018 1000 neue Wohnungen errichten“, erklärt Klausmann. „Im Bestand werden wir etwas Neues

ausprobieren.“ Damit gemeint ist die Gartenstadt Haslach. Sie wurde in den 1920-er Jahren gebaut und gilt als eine der am besten erhaltenen Gartenstädte Deutschlands. Zu ihren Kennzeichen gehören die fächerförmige Anordnung, tiefe Gärten für die Selbstversorgung der Bewohner und die Zeilenbauweise, die eine günstige Belichtung aller Wohnungen erlaubt. Errichtet wurden die Häuser einst von der Baugenossenschaft „Gartenvorstadt Haslach“. Heute gehören sie der FSB, der Stadt Freiburg, den Genossenschaften Bauverein und Heimbau sowie vielen Privaten.

Pilotprojekt „Gebäudebestand Energieeffizienz, Denkmalschutz“

Die seit 1986 unter Denkmalschutz stehende Siedlung liegt im Südwesten Freiburgs und besteht aus ca. 450 Häusern. Für ihre Modernisierung hat die Stadt Freiburg das Pilotprojekt „Gebäudebestand Energieeffizienz, Denkmalschutz“ initiiert, das aus zwei Teilbereichen besteht: einer konkreten Handlungsempfehlung für die Sanierung und der modellhaften Sanierung eines Gebäudes. Bei letzterem arbeitet die Stadt mit der TU Darmstadt zusammen, die eine energetische Modernisierung ohne Dämmung vorsieht.

„Die EnEV baut strukturell auf der Minimierung von Energieverlusten auf“, erläutert Prof. Günter Pfeifer, TU Darmstadt, das alternative Konzept. „Das führt zu einer Strategie der Rundum-Dämmung und -Dichtung der Gebäude, die entweder außen oder auch auf der Innenseite vorgenommen wird.“ Im Rahmen des Modellvorhabens in Haslach wird die TU Darmstadt einen anderen Weg einschlagen und nach dem kybernetischen Prinzip planen. Ziel ist, möglichst viel Energie zu gewinnen.

Dieser Weg ist bislang wenig bekannt und er ist planungstechnisch wesentlich aufwändiger. Er benötigt eine exakte Berechnung der Energiegewinne, der Energiespeicherung und – zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung – der Entladung der Energie. Fenster, Dächer und Wände müssen bei diesem Konzept so konstruiert werden, dass solare Gewinne direkt und mit wenig technischem Aufwand genutzt werden können. Zu den Vorteilen im Altbaubereich zählt der Verzicht auf Fassadendämmung, die im städtebaulichen Kontext historischer Fassaden ohnehin problematisch ist. Im Neubaubereich lassen sich nachhaltigere Konzepte mit einfacherer Technologie realisieren.

Die einzelnen Maßnahmen werden für jedes Gebäude individuell entwickelt und bestehen aus unterschiedlichen Komponenten. Dazu zählen beispielsweise

- Luftkollektoren im Dachfirst,
- Einleitung und Verteilung der erwärmten Luft im Gebäude,
- Rückführung der verbrauchten Luft über eine Wärmerückgewinnung in den Zwischenraum der zweischaligen Außenwände,
- neue Fenster mit Isolierglas,
- Verstärkung der Dachdämmung und
- Dämmung des Kellers gegen das Erdgeschoss

„Mit diesen Maßnahmen können wir Energiekennzahlen erreichen, die ca. 70 % unter der EnEV liegen und in die Nähe des Passivhausstandards kommen“, erklärt Prof. G. Pfeifer. Sie bieten sich deswegen für die Gartenstadt Haslach an, weil mit dem Verzicht auf eine Außendämmung das Erscheinungsbild der Häuser weitgehend erhalten bleibt.

Um die Kriterien des Denkmalschutzes zu erfül-



Die Gartenstadt Haslach blieb in allen Teilen – Haustypen sowie Straßenführung und -profile – erhalten und steht unter Denkmalschutz. Die energetische Modernisierung erfolgt ohne Dämmung



Ralf Klausmann, Geschäftsführer der Freiburger Stadtbau GmbH: „Wir werden im Rahmen eines eigenen Wohnungsbau-Programms bis 2018 etwa 1000 neue Wohnungen errichten.“

Fotos (2): Stadt Freiburg

len und die Häuser der Haslacher Gartenstadt dennoch an die heutigen Anforderungen an Wohnkomfort und Klimaschutz anzupassen, hat die Stadt Freiburg ein umfassendes Erhaltungs- und Entwicklungskonzept entwickelt. Niedergeschrieben und zusammengefasst ist es in der Handlungsempfehlung, einer so genannten Baufibel, die der Freiburger Architekt Bernd Birmes erstellt hat. Sie enthält zu fast allen Maßnahmen unterschiedliche Preiskategorien, damit die Eigentümer im Rahmen ihrer finanzi-

ellen Möglichkeiten agieren können. Bauliche Veränderungen müssen zwar auch künftig von den Denkmalschutzbehörden genehmigt werden, die Maßnahmenvorschläge aus der Baufibel sind jedoch mit der Denkmalpflege abgestimmt, so dass keine Einzelfallprüfung mehr erforderlich ist und dadurch die Genehmigung schneller erteilt werden kann. Wie der Umbau nach dem kybernetischen Prinzip aussehen könnte, werden die Bewohner der Gartenstadt Haslach bei dem Referenzgebäude sehen, das die

FSB als Musterhaus zur Verfügung stellt und das derzeit umgebaut wird. „Der kybernetische Ansatz kann – zumindest in Teilen – einen guten Weg zur energetischen Modernisierung der Gartenstadt-Häuser aufzeigen“, so Klausmann. „Der Versuch ist auch wichtig, um das erhaltenswerte Ensemble der Haslacher Gartenstadt zu schützen und Erkenntnisse für weitere anstehende Sanierungsprojekte der FSB zu gewinnen.“ Gefördert wird das Freiburger Modellvorhaben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung aus Bonn.

Dipl.-Ing. Jola Horschig, Gütersloh