

## Bauprojekt in Darmstadt für besonders günstiges Wohnen



*Von Daniel Baczyk*

DARMSTADT - Bis zu 25 Einzelposten kann die Nebenkostenabrechnung einer Mietwohnung enthalten, rechnet der Ingenieur Folkmer Rasch vom Darmstädter Planungsbüro „Faktor 10“ vor – von den Klassikern Strom, Wasser, Gas bis zur umgelegten Brandschutzversicherung oder Gasthermenwartung.

„Die Mietnebenkosten steigen und werden zur zweiten Miete“, sagt die hessische Umweltministerin Priska Hinz (Grüne). Das treffe vor allem Bezieher kleiner Einkommen. Armutsgefährdete Menschen wendeten für das Wohnen inzwischen mehr als die Hälfte ihrer Einkünfte auf. Zugleich lebten sie häufig in energetisch schlecht ausgestatteten Mietshäusern.

Daher, so die Ministerin am Dienstag, begrüße sie ein Projekt in Darmstadt, das durch das dort ansässige Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) wissenschaftlich begleitet wird: Der Neu- und Umbau eines Mietshauses in der Lincoln-Siedlung, das eine besonders niedrige Miete und zugleich so niedrige Nebenkosten ermöglichen soll, dass sich eine Einzelabrechnung nicht mehr lohnt.

Die Zielgrößen für das Projekt mit dem Titel „Passivhaus Sozial Plus“ nennt Wolfgang Bauer-Schneider, Geschäftsführer der gemeinnützigen Neuen Wohnraumhilfe in Darmstadt: eine Miete unter 6,50 Euro pro Quadratmeter, Nebenkosten unter zwei Euro.

Technische Möglichkeiten, um die Nebenkosten radikal zu senken, seien heute bereits vorhanden, betont Ingenieur Rasch. Man müsse sie nur konsequent nutzen. Er verweist auf den Passivhaus-Standard, dessen Einhaltung „überhaupt kein Problem“ sei, er könne daher das „Gejammerge“ der Baubranche über angeblich zu hohe Kosten nicht mehr hören. Die

Kosten für Warmwasserbereitung ließen sich mit Solaranlagen und moderner Leitungsdämmung um 60 Prozent senken, der Frischwasser-Verbrauch durch Regen- oder Brauchwasser-Toiletten sowie Spararmaturen von 50 000 auf 20 000 Liter pro Person und Jahr reduzieren. Beim Strom hilft eine vorinstallierte LED-Basisbeleuchtung sowie Wäschetrocknung durch Abwärme, bei der Heizung moderne Dämmung und Innenbelüftung. Der Hausmeister werde wieder eingeführt: als geschulter Wartungsexperte, der zudem Straßen- und Winterdienst sowie Hausreinigung übernimmt.

Den Hausbewohnern sollen am jeweiligen Durchschnittsbedarf orientierte Budgets an Strom, Wasser oder Gas zugeteilt werden. Eine individuelle Abrechnung könne wegen der niedrigen Kosten entfallen, erklärt Rasch. Wer mit seinem Budget nicht auskommt, muss Zusatzmengen zukaufen.

Das ausgewählte Haus in der Lincoln-Siedlung mit 42 Sozialwohnungen soll zur Umsetzung solcher Pläne zu einem Drittel abgerissen und neu gebaut, zu zwei Dritteln saniert werden. Baubeginn ist für Herbst geplant, ein Jahr später soll das Haus bezugsfertig sein. Die Baukosten werden mit neun Millionen Euro angegeben. 6,1 Millionen steuert das Land Hessen bei, ein Darlehen über 1,92 Millionen gibt die Stadt hinzu, der Rest kommt von der Kreditanstalt für Wiederaufbau.



v.l.: Barbara Akdeniz Stadträtin, Priska Hinz Hess. Min. Umwelt, Wolfgang Bauer-Schneider Neue Wohnraumhilfe, Dr. Monika Meyer IWU, Folkmer Rasch Faktor 10