

# Sparen ist nicht mehr teurer

## Die Stadt Ulm setzt auf hocheffiziente Passivhäuser

Von Bernward Janzing

Nirgendwo in Deutschland ist zukunftsweisende Architektur so verbreitet wie in Ulm: Von 600 Passivhäusern bundesweit stehen 104 in der württembergischen Unistadt. Mehr als in jeder anderen Stadt.

Der Weg an die Spitze moderner Architektur war für Ulm ein einfacher – er erforderte nur einen entschiedenen Beschluss im Gemeinderat. In einem Neubaugebiet, programmatisch „Im Sonnenfeld“ genannt, machte die Stadt den Bauherren entsprechende Vorgaben. Weil es städtisches Gelände war, konnte die Kommune einfach entsprechende Kaufverträge aufsetzen. „Die acht Bauträger wurden verpflichtet, zertifizierte Häuser im Passivhausstandard zu bauen“, sagt Franz Popp, Umwelt- und Stadtplaner aus Ulm. Hätte ein Bauträger das Zertifikat nicht erreicht, hätte er eine Vertragsstrafe bezahlen müssen. Aber alle erreichten das Ziel.

Die 104 Häuser sind dank bester Isolierung so sparsam, dass die Bewohner für die Heizung weniger Energie benötigen

als für Warmwasser. Bei nur 15 Kilowattstunden Heizenergie je Quadratmeter jährlich benötigt jedes der Ulmer Passivhäuser nur umgerechnet 150 Liter Öl im Jahr – zu wenig, als dass sich eine konventionelle Heizung noch lohnt. „Man könnte theoretisch“, sagt Popp, „die Häuser mit der Abwärme des Lichtes heizen.“ Also wurden neue Wege gesucht, die von den Bauträgern unterschiedlich bewältigt wurden. Zum Teil nutzen die Wohnungen Erdwärmetauscher, 17 Häuser werden über eine Holzpellet-Zentrale und eine 70-Quadratmeter-Sonnenkollektoranlage mit Nahwärme versorgt. Die Sonne deckt mit Hilfe eines 4000 Liter umfassenden Pufferspeichers im Jahresmittel 35 Prozent des Warmwasser- und Heizbedarfes.

Auch wirtschaftlich gesehen ist das moderne Bauen attraktiv: Mit rund 4000 Mark je Quadratmeter liegen die Preise der Häuser im ortsüblichen Rahmen. Inzwischen werden die Häuser in einem neuen Wohngebiet im benachbarten Neu-Ulm gar schon zu Preisen knapp unter 3000 Mark je Quadratmeter angeboten.