



Das erste Passivhaus-Bürogebäude in einer Allgäuer Altstadt: das sogenannte „S4“ der Sozialbau Kempten.

Panoramafoto: Andreas Ellinger

Bisher einmalig in einer Allgäuer Altstadt

Architektur Sozialbau Kempten errichtet erstes Passivhaus-Bürogebäude in Stadtzentrum

VON ANDREAS ELLINGER

Kempten Wie wichtig großen Unternehmen das Thema Energieeffizienz ist, zeigt ein Beispiel aus Kempten: Siemens als Hauptmieter wollte nur dann in das neue Bürogebäude einziehen, wenn es den Passivhaus-Standard erfüllt. Dieser Wunsch stellte die Sozialbau aus Kempten vor die eine oder andere technische und gestalterische Herausforderung. Denn das neue Gebäude mit 2600 Quadratmetern Bürofläche steht nicht auf der grünen Wiese, sondern mitten in der Kemptener Altstadt – mit entsprechenden gestalterischen Anforderungen durch die Altstadtsatzung: Eine Solaranlage ist nicht erlaubt, die Geschosshöhen waren ebenso festgelegt wie die Dachform oder die Art der Fassade.

Diese Vorgaben für das „S4“ genannte Haus weckten bei Sozialbau-Chef Herbert Singer einen sportlichen Ehrgeiz: „Wir wollten zeigen, dass höchste energetische Standards

auch in einer altstadtgerechten Bauweise umsetzbar sind.“ Der Einsatz hat sich gelohnt: Das „S4“ – so genannt nach seiner Adresse „An der Stadtmauer 4“ – ist laut Sozialbau das erste zertifizierte Passivhaus-Bürogebäude in einer Allgäuer Altstadt.

Verzicht auf Dach-Solar-Anlage

Manche der Vorgaben durch die dazugehörige Gestaltungs-Satzung schätzt Singer durchaus positiv ein. Dazu gehört der Verzicht auf eine Solaranlage: „Wir haben so viele Möglichkeiten, Photovoltaik-Anlagen zu installieren, da müssen nicht auch noch die Dächer in einer historischen Altstadt mit Modulen zugebaut werden.“

Andererseits sei es gar nicht so leicht gewesen, den Verzicht auf die Kraft der Sonne energetisch zu kompensieren. Geheizt wird das Gebäude mittels einer Sonde, die ihre Energie aus dem Grundwasser holt. Die so gewonnene Wärme wird

über Flächenheizungen im Haus verteilt.

Eine weitere planerische Herausforderung war die kontrollierte Raum-Lüftung. Um Platz für die notwendigen Rohre zu haben, hätten die Geschosse eigentlich höher ausfallen müssen. Dem sei aber die Gestaltungsatzung entgegengestanden. Um auf die baulichen Notwendigkeiten bei Passivhäusern leichter reagieren zu können, wäre es daher gut, wenn die Satzungen hier flexibler wären, wünschen sich Experten. Zudem sorgen unterschiedliche Geschosshöhen für eine lebendige Fassade.

Keine vollständige Amortisierung

Bei aller Begeisterung für die Passivhaustechnik müsse man bedenken, dass sich die höheren Baukosten nicht vollständig durch geringe Energiekosten amortisieren, schränkt Singer ein. Im Gegenzug habe die Stadt hier eine hohe architektonische und städtebauliche

Qualität durch die altstadtgerechte Maßstäblichkeit der Fenster, Dachformen und Fassaden erhalten.

Das jetzt offiziell eingeweihte Passivhaus „S4“ ist Teil eines großen Gebäudekomplexes in der Kemptener Altstadt, der insgesamt rund 9000 Quadratmeter Bürofläche bietet. Er wurde in mehreren Bauabschnitten errichtet, verteilt auf zehn Jahre, von denen das „S4“ allerdings das einzige zertifizierte Passivhaus ist. Insgesamt wurden 20 Millionen Euro investiert. Derzeit sind rund 350 Mitarbeiter in dem Bürogebäude beschäftigt. Das Gesamtprojekt umfasst 180 Tiefgaragen-Stellplätze mitten in der Altstadt.

Vor Kurzem hat das Objekt einen Anerkennungspreis beim Baupreis Allgäu des Architekturforums erhalten. Der Passivhaus-Bürokomplex zählt damit zu den zehn besten Gebäuden, die in den vergangenen vier Jahren errichtet worden sind (*wir berichteten*).