



Strom und Wärme aus dem Kiez

Modernisierung am Ostseeplatz

Strom und Wärme direkt vor Ort umweltfreundlich erzeugen? Die Sanierung von Wohngebäuden ist der richtige Moment, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung zu überprüfen. Scheinbar hohe Investitionen und erforderliches technisches Know-how lassen Eigentümer jedoch noch oft zögern. Zu Unrecht, wie die Erfahrungen der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ im Prenzlauer Berg zeigen.

Gegründet wurde die Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) „Am Ostseeplatz“ eG im Herbst 2000 von den Mieterinnen und Mietern der Wohnungen. Die drei- und viergeschossigen Häuser beherbergen mehr als 200 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten. Doch nicht immer war die Wohnsituation in den Häusern rund um einen grünen Innenhof am Ostseeplatz idyllisch.

Bei Gründung der Genossenschaft im Jahr 2000 war die Bausubstanz der Gebäude aus den 1930er Jahren in einem denkbar schlechten Zustand. Die Wohnungen wurden meist mit Kachelöfen und Gas-Außenwandheizungen aus DDR-Zeiten beheizt. Schlecht schließende Fenster mit Einfachverglasung sorgten für niedrigen Wohnkomfort und hohe Heizkosten.

Ein durchgreifendes Sanierungskonzept stand daher ganz oben auf der Agenda. Dem Gedanken einer Genossenschaft folgend, ist es gemeinsam mit den Bewohnern der Häuser erarbeitet worden.

► Modernisierung der Wohnanlage

Als Ergebnis wurden die Häuser in den Jahren 2003 und 2004 von Grund auf modernisiert. Die veraltete Haustechnik ist dabei vollständig erneuert worden. In allen Wohnungen finden sich neue Küchen und Bäder. Auch die Grundrisse der Wohnungen sind verändert – größere Räume erfüllen nun die Anforderungen an familiengerechtes Wohnen.

Neben der Sanierung im Innenbereich wurden auch alle Böden, Wände und Decken saniert. Die Erneuerung der Fenster und Fassaden inklusive einer kompletten Wärmedämmung hat die energetischen Eigenschaften der Gebäude auf den neuesten Stand gebracht. Im Innenhof sind die ursprünglich vorhandenen großzügigen Freiflächen wiederhergestellt und neu gestaltet worden. Zusätzlich schaffen 150 neu angebrachte Balkone zeitgemäßen Wohnkomfort.

► Die neue Heizzentrale

Mit der Modernisierung der gesamten Wohnanlage war auch der Zeitpunkt gekommen, die Energieversorgung so modern und effizient wie möglich zu gestalten. Moderne Technik fordert viel Erfahrung und Know-how bei Planung, Ausführung und Betrieb. Die Genossenschaft stand vor der Frage „selber machen“ oder einen Auftrag vergeben. Nach einer Ausschreibung und dem Vergleich der Angebote mit den Kosten einer Modernisierung in Eigenregie hat sich die Genossenschaft entschieden, den Auftrag an einen Energiedienstleister zu übertragen. In diesem Fall lag das Angebot der Berliner Energieagentur GmbH (BEA) unter den Eigenregiekosten der Genossenschaft und hat den Zuschlag erhalten.

Auf dem Gebiet der Energieversorgung ist seitdem ein neues Zeitalter angebrochen: Herzstück der modernen Heizzentrale ist eine erdgasbetriebene Brennwert-Kesselanlage mit einer



Ruhig und familienfreundlich: Wohnungen der WBG „Am Ostseeplatz“

Leistung von 530 kW. Ein Blockheizkraftwerk (BHKW) versorgt die Wohnanlage mit umweltfreundlich hergestellter Wärme und Strom. Das erdgasbetriebene Mini-Kraftwerk mit einer Leistung von 34 kW_{el} und 78 kW_{th} hat in einem ehemaligen Mieterkeller in einem der Gebäude Platz.

Die Investitionen für den neuen Heizkessel, das BHKW sowie ein neues Stromnetz wurden von der BEA übernommen. Die BEA sichert auch den reibungslosen Betrieb und die Wartung der Anlagen: Kommt es zu einer Störung, wird der Wartungsservice automatisch informiert. Kontrolle und Abrechnung von Wärme- und Stromlieferungen an die Bewohner laufen ebenfalls komplett über den Dienstleister und entlasten die Genossenschaft.

► Moderne Technik mit vielen Vorteilen

Die Investitionen in die vollständige Sanierung haben sich in mehrfacher Hinsicht gelohnt. Im BHKW hergestellter Strom und die dabei entstehende Wä-

me können den Bewohnern zu einem günstigen Preis angeboten werden. Bei den Betriebskosten steht die WBG „Am Ostseeplatz“ sehr gut da. Hier macht sich die Kombination aus modernster Heizungstechnik und einer optimalen energetischen Sanierung der Gebäude bemerkbar: Der Preis für Heizung und Warmwasserbereitung liegt bei ca. 0,66 Euro pro m² im Monat. Dies ist ein sehr guter Wert, der deutlich unterhalb des Berliner Durchschnitts liegt. In unsanierten Gebäuden müssen Bewohner teilweise bis zu 2,00 Euro pro m² im Monat aufbringen.

Von den günstigen Betriebskosten profitieren nicht zuletzt die Mitglieder und Mieter der Genossenschaft, deren Nebenkostenabrechnungen trotz steigender Energiepreise überschaubar bleiben. Die Wohnungen der Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ bleiben so bezahlbar und erfreuen sich einer großen Beliebtheit, was die Warteliste mit Wohnungsbewerbern beweist.

■ Fortsetzung nächste Seite



Strom und Wärme aus dem Kiez

Modernisierung am Ostseeplatz

■ Fortsetzung von Seite 12

► Umweltfreundliche Lösungen sind wirtschaftlich machbar

Das gemeinsame Engagement von Genossenschaft, ihren Mitgliedern und den Bewohnern zeigt: Modernes und umweltfreundliches Wohnen ist bezahlbar. Wohngebäude können zu wirtschaftlichen Bedingungen optimal energetisch saniert werden – und zwar ohne die Bewohner durch höhere Betriebskosten zu belasten. Wichtige Unterstützung bei derartigen Projekten bieten externe Energiedienstleister, die wertvolles technisches Know-how ins Projekt einbringen und deutlich höhere Investitionen realisieren können. Auf diese

Weise werden innovative Lösungen möglich, so zum Beispiel die Integration des BHKW in die Heizzentrale am Ostseeplatz.

Die Mitglieder und Bewohner der Genossenschaft sind von den Vorteilen der dezentralen Strom- und Wärmeproduktion überzeugt und auch die Umweltbilanz kann sich sehen lassen: Allein das BHKW spart gegenüber der getrennten Produktion von Wärme und Strom etwa 65 t CO₂ pro Jahr ein.

Angesichts steigender Preise für Energierohstoffe sind Investitionen in die Energieeffizienz eine nachhaltige Maßnahme. Schließlich hat die Genossenschaft das Ziel, Wohnen für ihre



Wärme und Strom direkt vor Ort: BHKW der Berliner Energieagentur in der WBG „Am Ostseeplatz“

Mitglieder und Mieter so günstig wie möglich anzubieten. Durch die umfängliche energetische Gebäudesanierung bleiben die

Betriebskosten auch in Zukunft im grünen Bereich. Und das Blockheizkraftwerk ist mittlerweile gar nicht mehr wegzudenken.

Kontakt:

Wohnungsbaugenossenschaft
„Am Ostseeplatz“ eG
Richard Schmitz
Tel. 030 / 41 93 57 82
E-Mail:
info@am-ostseeplatz.de

Passgenau – Technik und Energiedienstleistungen

KALO URBANA
Energietechnik

Seit über 40 Jahren zuverlässiger Partner für:

- Energieliefercontracting, Finanzierungscontracting, Umweltcontracting
- Machbarkeitsstudien
- Technisches Anlagen- und Gebäudemanagement
- Technische Gebäudeausrüstung
- Energiemanagement, Energiecontrolling



Ein Unternehmen der **KALO**
Gruppe

URBANA Energietechnik AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40 · 20097 Hamburg
Fon +49 (0)40 - 237 75-100 · Fax +49 (0)40 - 237 75-150
info@urbana.ag · www.urbana.ag