

KlimaSchutzPartner 2011 der IHK Berlin
Mitglied im Klimaschutzbeirats des Bezirks Steglitz-Zehlendorf

Wann: 3.3.15 um 16 Uhr
Ort: Ostpreussendamm 101



Flanaganstraße 45
14195 Berlin
Telefon: 81 00 31 97
Telefax: 81 00 31 98
www.ake-ev.de
E-Mail: kontakt@ake-ev.de

Genossenschaften machen es möglich Sanierung in Lichterfelde Süd



Veranstaltungsbericht.

Am 3.3. trafen sich 20 Gäste des AK im Baubüro der Märkischen Scholle. Der erste Bauabschnitt ist fertig, mit dem nächsten soll es in den nächsten Wochen losgehen.

Die Sanierung der Häuser aus den 1930er- und 1960er-Jahren war längst fällig. Seit dem Bau sind die 41 Gebäude mit zwei bis sieben Stockwerken und derzeit 841 Wohnungen noch nie saniert worden. Es gab die höchsten Instandhaltungskosten, die meisten Rohrbrüche und den größten Heizwärme-Verbrauch,

Beim Umbau kam es zu kleineren Verzögerungen, aber bis Ostern sollen auch die Außenanlagen fertig sein. Dann wird man von der aufwendigen Technik im Erdreich nichts mehr sehen. Taco Holthuizen, der verantwortliche Planer erläuterte das Gesamtkonzept und brach dabei eine Lanze für eine Ganzheitliche Betrachtung.

Die jetzt sanierten Häuser erfüllen rechnerisch den Passivhausstandard mit $< 30 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ Primärenergie. Dieses wurde in erster Linie mit einer ausgeklügelten Heizungstechnik erreicht, die aus einem Erdspeicher und $2,5 \text{ m}^2$ thermischer Solaranlage pro Wohnung auf dem Dach besteht. Die solare Wärme wird im Erdreich gepuffert und erhöht damit die Leistungszahl der Wärmepumpe auf 6-8 und den Nutzungsgrad der Solaranlage von $800 \text{ kWh/m}^2\text{a}$. Jedes Haus hat ein separates Energiesystem. Im nächsten Bauabschnitt sollen mehrere Häuser zusammengeschaltet werden.

Die Technik ist mit Messpunkten ausgestattet und kann fernüberwacht werden. Es besteht von daher die Möglichkeit, ein Monitoring durchzuführen und im nächsten Jahr zu überprüfen, ob die Annahmen auch eingetreten sind. Herr Lasch sagte zu, dann noch einmal zu einer Führung einzuladen. Ziel der Gebäudesanierung war eine Wandoberflächentemperatur von 18 Grad herzustellen (Passivhausstandard) Dieses wäre, so Taco Holthuizen, mit 8 cm Dämmung möglich gewesen. Er stellte die Vorgaben der EnEv und damit die Förderbedingungen der KfW hinsichtlich der Mindestdämmstärke in Abrede, weil nicht wirtschaftlich. Die Häuser wurden mit 14 cm gedämmt, um die Förderung der KfW zu erhalten. Der Ak Energie wird diese Fragestellung im 2. HJ noch einmal aufgreifen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Sanierung war die Aufstockung um ein Geschöß. Damit wurden die Sanierungskosten für die Mieter deutlich gesenkt, neuer Wohnraum geschaffen und familienfreundliche Wohnungen errichtet. Die Bestandswohnungen sind relativ klein, so dass durch die Aufstockung die Variationsbreite innerhalb der Genossenschaft erhöht werden konnte. Die Aufstockung erfolgte als Holzständerbau mit vorgefertigten Wandelementen. Diese Bauweise ist deutlich leichter und benötigt nur 1/3 der Graue Energie gegenüber Beton.

KlimaSchutzPartner 2011 der IHK Berlin
Mitglied im Klimaschutzbeirats des Bezirks Steglitz-Zehlendorf

Der Referent machte an dem weltweit dramatischen Anstieg des Zementensatzes deutlich, wie wichtig es sei, bei den Baumaterialien umzudenken. Beton sei kein Baustoff für die Zukunft. Der Ak-Energie wird sich zukünftig stärker mit dieser Fragestellung befassen und im 2.HJ eine Besichtigung des ersten 6stöckigen Holzhaus in Berlin anbieten. (Ich verweise auf unsere Besichtigung im Sägewerk Grunewald im Februar).

Insgesamt ist der Scholle hier ein sozialverträglicher Umbau gelungen, der mit einer Bruttowarmmiete von 8,25 € ein echter Preisbrecher ist. Dass die Sanierung weitgehend reibungslos durchgeführt wurde, liegt vor allem an der guten Kommunikation, für die Dirk Lausch verantwortlich ist. Vor der Sanierung wurden die Mieter in die Urania eingeladen, um ihnen die einzelnen Schritte zu erläutern. Danach gab es individuelle Gespräche und Begehungen und eine Beschwerdeinstanz sowie einen paritätisch besetzten Sanierungsbeirat. Vor Beginn der Maßnahme hätte man auch den Mieterverein eingebunden um mögliche Konfliktpunkte schon im Vorfeld zu besprechen. Man könne, so Herr Lausch, den Mietern nicht die Ängste nehmen, aber man kann Angebote machen. Ein „Ratgeber für die Behaglichkeit“ als Gebrauchsanweisung für die Mieter wurde erstellt.

Die Lüftung erfolgt über Regel-Air-Elemente in den Fensterrahmen. Hier strömt frische Luft nach und wird über Bad und Küche abgeführt. Die Elemente sind so ausgelegt, dass in der Heizperiode nicht über die Fenster nachgelüftet werden muss, aber kann. Die Abluft wird über einen Wärmetauscher geführt, der die abgenommene Wärme an den Energiespeicher abgibt.

Hier hat die Märkische Scholle, vielleicht noch mehr als bei der Haustechnik, Maßstäbe gesetzt und wieder einmal belegt, wo die Stärken von Genossenschaften sind. Auch der Zeitrahmen ist beeindruckend. Geschäftsführer Jochen Icken hatte das Vorhaben auf den Energietagen 2013 vorgestellt und 2 Jahre später ist der erste Abschnitt fertig.

Interessant sind auch die Ausblicke. So wurde mit der Energieversorgung experimentiert und will sie jetzt weiter ausbauen, verfeinern und die Kosten senken. Die Scholle hat damit einen Lernprozeß angeschoben, der auch für andere Wohnungsunternehmen sowohl bei der Sanierung wie beim Neubau von großem Interesse sein kann.

Herr von Boroviczeny, Mitglied der BVV des Bezirks schlug deshalb vor, hier einmal im Herbst mit dem Umwelt- oder Stadtplanungs-Ausschuss herzukommen. Herr Lausch sagte zu, dafür eine Führung anzubieten.

Angeregt wurde, ein Monitoring durchzuführen und ggf. eine Zertifizierung vorzunehmen. Damit würde die Modernisierung zu einem Referenzobjekt.

Die Märkische Scholle ist die dritte genossenschaftliche Siedlung, deren Sanierungen wir uns in den letzten Jahren anschauen und die bestätigt, dass Genossenschaften gut gerüstet sind, sozialverträglich und zukunftssicher ihren Gebäudebestand zu erhalten und dieses auch transparent machen.

Die PPP Präsentation wird ggf. nachgereicht.
Für eine vertiefende Behandlung des innovativen Energiekonzeptes werden wir den Planer, Taco Holthuizen noch einmal im nächsten Jahr einladen, wenn die ersten Meßergebnisse vorliegen.

Peter Schrage-Aden