

Textarchiv

IMMOBILIEN

Grüne Kolonien

Noch in den 90er-Jahren galt ökologisches Bauen als Nischenthema. Doch nach dem Eigenheimsektor erfasst es jetzt auch den Siedlungsbau -denn es lohnt sich für Bauherren wie Investoren

Kristina Simons

Der Ökotrend am Bau weitet sich aus: Nicht mehr nur einzelne Häuser, ganze Siedlungen werden derzeit mit grüner Technik ausgestattet. Insbesondere privaten Baugruppen, traditionell die Wegbereiter energieeffizienten Bauens, kommt hierbei ein Vorreiterrolle zu.

"Die Baugruppen müssen den Bauträgern das Terrain streitig machen und sich an große Projekte wagen", sagt der Berliner Architekt Andreas Rödiger. Derzeit plant er im Friedrichshainer Oberbaumkiez eine grüne Siedlung mit zwölf bis 15 Häusern und bis zu 250 Wohnungen -möglichst alle im Passivhausstandard. Rödiger will ein Signal setzen: "Energiepreisentwicklung und Klimawandel zeigen, dass wir endlich umsteuern und auch im großen Stil Öko-Technologien nutzen müssen." So soll die Oberbaumsiedlung ein eigenes Blockheizkraftwerk, für kalte Wintertage zusätzlich eine Holzpellettheizung sowie eine Recyclinganlage für Grauwasser bekommen. "Das senkt dauerhaft die Nebenkosten." Weil die Teilnehmer einer Baugruppe direkt von der Investition in grüne Technik profitieren, seien sie leichter von deren Nutzen zu überzeugen, "für Bauträger müssen die Objekte dagegen gerade so gut sein, dass sie diese vermarkten können".

Auf Preissteigerungen vorbereitet sein

Noch ist alles eine ehrgeizige Idee, die Rödiger auf Infoabenden vorstellt. Realisieren kann er sie erst, wenn er genügend Mitstreiter gefunden hat. Dass ein Vorhaben in diesen Ausmaßen inzwischen eine Chance hat, zeigt indes das Projekt "Lebens(t)raum Johannisthal": In den 19 Häusern im Treptower Landschaftspark Johannisthal praktizieren Familien, Paare und Alleinstehende bereits gemeinschaftliches Wohnen. Auf die Umwelt- und

Klimaveränderungen hat die Baugruppe mit Holzhäusern, einer Holzpellettheizung, Solarthermie für die Wärmeerzeugung und Photovoltaik für die Erzeugung des Stroms, Grauwassernutzung und umweltverträglichen Materialien reagiert.

Etwas kleiner, jedoch nicht weniger ambitioniert, geht es derzeit auf dem alten Schlachthofgelände in Prenzlauer Berg zu. Hier hat die Baugruppe "Zur Börse" gerade mit dem Bau dreier Passivhäuser mit 30 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten begonnen. Mehrere langjährige Freunde, nun Kern der Gruppe, suchten kostengünstigen, individuellen Wohnraum und entschieden sich schnell dafür, selbst zu bauen. Mit dazu gehört der Bauingenieur Frank Müller. Müllers Büro ist auf energieeffiziente Häuser spezialisiert und wird das Projekt vom Entwurf bis zum Einzug umsetzen. "Durch Einhaltung des Passivhausstandards sind die Wohnhäuser schon heute bestmöglich auf die kommenden Energiepreissteigerungen vorbereitet", sagt Müller. Gebaut wird in modernster Holzrahmenbauweise. "Holz ist ein besonders umweltfreundlicher Baustoff." Der Holzbau habe in den letzten Jahren eine Renaissance erlebt, seitdem das Fachwerkprinzip weiterentwickelt und neue Holzbauweisen an die industrielle Fertigung angepasst worden seien. Dank einer besonderen Dämmung, dreifach verglasten Fenstern, Erdwärmepumpe, kontrollierter Lüftung mit Wärmerückgewinnung und einer Ausrichtung sämtlicher Wohnungen nach Süd-Südwest, rechnet die Baugemeinschaft mit einem Heizenergieverbrauch von 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr -weniger als ein Sechstel des Verbrauchs eines konventionellen Neubaus. "Die Mehrkosten für die Passivhauskomponenten dürften wir bei den derzeitigen Energiepreisen in einigen Jahren wieder drin haben", schätzt Müller. "Auf lange Sicht ist ein Passivhaus erheblich preiswerter und sparsamer."

Die Rechnung geht auch für Investoren auf

Vereinzelt erkennen nun auch Bauträger, dass sich die Investition in eine ökologisch bewusste Bauweise selbst bei Großprojekten rentieren kann. Denn Techniken wie etwa hochmoderne Blockheizkraftwerke (BHKW) rentieren sich erst, wenn möglichst viele Nutzer angeschlossen sind -und deshalb für den Siedlungsbau geradezu prädestiniert. Aktuelles Beispiel: die "Engelgärten". Die fünf Neubauten, die derzeit von der BWD Objektgesellschaft auf dem Mauerstreifen zwischen Mitte und Kreuzberg entstehen, bekommen ein eigenes Blockheizkraftwerk. Dank Kraft-Wärme-Kopplung versorgt es die Bewohner nicht nur mit Strom, sondern auch mit Heizwärme und Warmwasser. Während konventionelle

BHKWs meist mit fossilen Brennstoffen befeuert werden, setzt man in den Engelgärten auf Biogas aus Mais und Zuckerrüben. "Das Blockheizkraftwerk ist zwar in der Erstellung etwas teurer als herkömmliche Heizsysteme", sagt Roland Budimtschitsch, Geschäftsführer des Immobiliendienstleisters Budiro, der die Einheiten in den Engelgärten vertreibt. "Da aber zum BHKW ein sogenannter Contracting-Vertrag geschlossen wird, wirkt sich das nicht für die Bewohner der Engelgärten aus." Im Gegenteil: Laut Budimtschitsch werden sie bis zu 40 Prozent an Heizkosten sparen. "Das ist in der Tat ein zusätzliches Kaufargument, gerade bei steigenden Energiekosten." Und es rechnet sich auch für die Investoren -und die Umwelt.

Grafik: Entwurf der Engelgärten: Investoren entdecken grüne Technik als Verkaufsargument

Grafik: Baugruppe "Zur Börse": Investitionen in den Passivhausstandard sollen sich bald amortisieren.

[IMPRESSUM](#) | [KONTAKT](#) | [AGB](#) | [MEDIADATEN](#)

