Wohnanlage „Alte Brauerei" in Vilsbiburg

ENERGIE AUS FERNWÄRME MIT HACK-SCHNITZELN ALS ENERGIETRÄGER

Eine Trendwende im Geschosswohnbau zur Kosteneinsparung

Nach aktueller Berichterstattung auch aus dem Inhalt des derzeitigen Regierungsprogrammes aller Parteien und der schon vorher richtig erkannten Aufgabe, Geschosswohnbau müsse bezahlbar bleiben oder günstiger werden, haben wir uns dieser Aufgabe erneut, nach erfolgreichen Objekten schon seit den 90er-Jahren, gestellt.

Auf dem Gelände einer aufgelassenen Brauerei mitten in der Stadt haben wir im Jahre 2014 mit Planungen begonnen, kostensparenden Wohnbau als innerstädtische Verdichtungsmaßnahme zu generieren.

Mit einem Durchschnittspreis von 2.500 €/m² Wohnfläche für die ersten 42 WE (Abgabepreis an Käufer inkl. Grundstück) ist dies auch nachhaltig gelungen. Ein wichtiger Baustein, dieses Ziel zu erreichen, war der Einsatz regenerativer Energie als Hauptmedium für die Energielieferung für diese Anlage mit insgesamt 77 Wohneinheiten.

Bei der Gesamtbetrachtung aller Einflüsse, die das Ziel, „kostengünstigen Geschosswohnbau" zu erstellen, erforderlich machten, war die Art der Energieerzeugung und/oder -beschaffung einer der entscheidenden Faktoren. Unter dem Einfluss ständig angehobener Flächenmaße nach den Stellplatzverordnungen der Kommunen besteht die Aufgabe, eine maximale Fläche für den ruhenden Verkehr bereitzustellen.

Tankraum, Gasanschlussraum und Verteilerräume beanspruchen üblicherweise ein nicht zu unterschätzendes Flächenmaß und stehen den gestiegenen Forderungen nach notwendigen PKW-Abstellflächen entsprechend der kommunalen Stellplatzverordnungen entgegen.

Mit insgesamt 19 m² Fläche für den Raumwärmetauscher mit vollständiger Verteilung bei 3.253 m² Wohnfläche konnte dieser Raum auf ein Kleinstmaß reduziert werden.

Kellerabteile wurden ersatzweise vor den TG-Abstellplätzen situiert. Andere Kellerabteile waren bei der Lösung der Planungsaufgabe nicht notwendig, da seitlich jedes Balkons ein gut nutzbarer Abstellraum geschaffen wurde. Durch die Flächenersparnis des

nicht notwendigen Tankraumes und den größenoptimierten Raum für Wärmetauscher und Verteilung konnten zwei TG-Plätze zusätzlich generiert werden.

Die günstige Restholzprognose über verfügbare Potenziale durch die Forstwirtschaft bei Nadelwald- und Laubwaldrestholz war ein weiterer wesentlicher Grund für die Entscheidung zur Investition Kauf von Fernwärme, hergestellt aus dem nachwachsenden Rohstoff Holz.

Zusätzlich werden bei der hier gewählten Fernwärmeerzeugung Industrierestholz und Sägenebenprodukte eingesetzt.

Für die Käufer und somit für die gesamte WEG war damit ein erheblich geringerer Investitionsaufwand durch Entfall von Wärmeerzeugungsanlagen vor Ort gegeben, da wir als Bauträger den Kostenvorteil, geleitet von der Zielsetzung, kostengünstigen Wohnraum herzustellen, vollumfänglich weitergaben.

Geringe Unterhaltskosten für die technischen Anlagen zur Wärmeverteilung werden sich in Zukunft deutlich auf die Bewirtschaftungskosten auswirken.

Die Kosten für eine Kaminanlage und laufende Kehrgebühren entfallen. Die gekaufte Energie ohne die Entstehung von Abgasen, Ruß, Rauch und Gerüchen ist ein weiterer Baustein für ein wohngesundes Umfeld der Wohnanlage.

Durch die externe Wärmeerzeugung mittels Holzhackschnitzeln konnte mit einer äußerst günstigen CO_2-Bilanz gerechnet werden.

Das Erfüllen der Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, welches seit 01.01.2009 allen Gebäudeeigentümern vorschreibt, einen Teil der Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien zu decken, war somit problemlos möglich. Ein positiver Primärenergieverbrauch in der Energiebilanz ist das gewollte und konsequente Ergebnis.

Bei der Durchsicht von Berichten konnten auch für viele andere Bundesländer auffallend positive Potenziale des anfallenden Waldholzes und des Knickholzes nach dem stetigen Anwachsen der Starkwindereignisse festgestellt werden. Wertvolle Stammhölzer bleiben geschont und stehen der Verwertung als Konstruktionsholz weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung.

Beruhigend für die WEG-Mitglieder und deren Kostenbewusstsein ist die Tatsache einzuordnen, dass die üblicherweise nur mit Risiken zu bewertenden Energieträger Öl und/oder Gas somit nicht zu beachten sind, da, wie oben ausgeführt, Holzhackschnitzel derzeit nachhaltig zur Verfügung stehen.

Bei der nächsten größeren Geschosswohnanlage beabsichtigten wir, weitere Bausteine zur Erzielung der Gesamtaussage „kostengünstiger Wohnungsbau" einzusetzen.

Dies wird generiert durch solare Stromerzeugung für den Eigenbedarf, Beibehaltung der monolithischen Wände mit hoch wärmedämmenden Ziegeln und die Anpassung und Optimierung der Grundrisse auf tatsächliche Verhältnisse. Gemeint ist damit die Südausrichtung der Hauptwohnräume, wobei der wesentliche Vorteil – die Sonneneinstrahlung über große, südseitig gelegene Wandöffnungen – gegeben ist.

Angewiesen werden wir jedoch auf zusätzliche politische Hilfe sein. Die Lockerung der überhöhten Anforderungen für den Sozialwohnungsbau ist zwingend erforderlich. Es kann und darf nicht sein, dass sich die allgemein anerkannten Regeln der Technik überwiegend aus den Streitvorgängen im frei finanzierten Wohnungsbau nach Gerichtsentscheiden entwickeln.

Die gesunde Normalität der Gebäudeformen und Grundrisse aus bekannt guten Objekten, ergänzt durch die Bereitschaft aller Beteiligten zur Kostenoptimierung, wird das Ziel, die Kosteneinsparung im Wohnungsbau, erreichen lassen.

Autor:
Kellhuber GmbH
Karl-Rolle-Straße 56, 84307 Eggenfelden
T: +49 8721 9695-21
info@kellhuber.de, www.kellhuber.de