Baukonstruktionen / Bauelemente

Energie Platte in Perfektion – auch in Rostock Toitenwinkel wird bei der WIRO bis zu 30 Prozent beim Heizen gespart

Umweltfreundlich und kostengünstig: Nach dem Umbau eines WIRO-Wohnhauses zum Energiesparhaus im Rostocker Stadtteil Toitenwinkel sinken die Heizkosten um bis zu 30 Prozent. Eine Chance für das Quartier mit großem Nachholbedarf an zukunftsorientierter, energetischer und qualitativ hochwertiger Modernisierung.

In der Joliot-Curie-Allee, im Rostocker Ortsteil Toitenwinkel, hat die kommunale Wohnungsgesellschaft WIRO eines ihrer Häuser umgebaut – zum Energiesparhaus.

Ob Öl, Gas oder Kohle: Fossile Energieträger sind endlich. Die WIRO Wohnen in Rostock steuert dagegen: Mit Solarthermie, Fotovoltaik oder einer Eisspeicherheizung schützt sie die Umwelt und hält vor allem die Betriebskosten – die „zweite Miete" – gering. In der Joliot-Curie-Allee, im Rostocker Ortsteil Toitenwinkel, hat die kommunale Wohnungsgesellschaft jetzt eines ihrer Häuser aus den Baujahren 1989 bis 1993 umgebaut – zum Energiesparhaus. In der Nachbarschaft: typische Plattenbauten der letzten DDR-Jahre, Gebäude aus der Mitte und dem Ende der 1990er Jahre, aber auch neue Ein- und Mehrfamilienhäuser, entstanden rund um das alte ehemalige Dorf Toitenwinkel.

„Der Stadtteil", sagt Ralf Zimlich, „hat in vielerlei Beziehung großen Nachholbedarf an zukunftsorientierter, energetischer und qualitativ hochwertiger Modernisierung. Die Mieten der hier 2.600 WIRO-Wohnungen gehören deshalb zu den günstigsten in ganz Rostock." Das Angebot an freiem Wohnraum im Nordosten der Hansestadt war mit 3,05 Prozent im Jahr 2014 größer als in anderen Stadtteilen – die Nachfrage allerdings steigt: „Das liegt neben den preiswerten Angeboten auch am Wohnungsmangel in zentralen, gefragteren Lagen", so der Vorsitzende der WIRO-Geschäftsführung. Von den 36.000 Mietwohnungen im Bestand des Unternehmens sind aktuell nur noch 1,25 Prozent zu haben – Niedrigrekord.

Die „zweite Miete" ist gering

Nischen finden – Lücken schließen

Vorher – nachher: Die ehemals dunkelgrünen glänzenden Fliesen am Giebel finden heute ihr Pendant in den Modulen der Fotovoltaikanlage.

Unter den günstigen Mietangeboten in Rostock Toitenwinkel mangelt es an Wohnungen mit gefragten Grundrissen, moderner Energieversorgung und zeitgemäßer Ausstattung. Für deutlich bessere Leistungen wären viele Wohnungssuchende bereit, mehr als die Durchschnittskaltmiete von 5,27 Euro pro Quadratmeter zu zahlen. Dorf-Kirche, Pferdewiesen, Spazier- und Radwege am Warnow-Ufer bieten erlebbare Natur in Innenstadtnähe. Die Bewohner der Joliot-Curie-Allee finden alles, was zum Leben gehört, direkt vor der Tür: Einzelhandel, Ärzte und Schulen. Der ÖPNV ist mit wenigen Schritten zu erreichen, für eine Fahrt mit der Straßenbahn in die Rostocker City braucht es gerademal 15 Minuten.

Techem Wärmeservice – einfach effizienter heizen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer Herausforderung: Zahlreiche Heizungsanlagen sind veraltet und verbrauchen zu viel Energie. Wir optimieren oder erneuern Ihre Anlagen und bieten Ihnen alles aus einer Hand – von Planung, Finanzierung und Errichtung bis zur effizienten Betriebsführung. So bekommen Sie Betriebskosten und Versorgungssicherheit für Ihre Mieter in den Griff und ersparen sich viel Aufwand und hohe Eigeninvestitionen. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**

Telefon: 0800/9 07 05 05 (kostenfrei)
www.techem.de/waermeservice

techem

Die Fassaden-Optik blieb erhalten. Neben neuen kräftigen, warmen Farbakzenten blieben die prägenden Ornamente der Balkonbrüstungen bestehen. Sie halten die optische Verbindung zu den Nachbargebäuden, verbinden Alt und Neu.

Optimal sparen

Heizkosten sinken - um bis zu 30 Prozent

Für die Miethöhe gibt es dennoch nur kleine Spielräume. „Nicht das technisch Machbare der energetischen Modernisierung war gefragt, sondern das Verfahren, das sich optimal mit der Bausubstanz und dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum kombinieren ließ“, erklärt Christian Urban, Technischer Geschäftsführer der WIRO.

Warmwasser und Heizenergie werden in der Joliot-Curie-Allee solar erzeugt. Das lässt die Heizkosten sinken - um bis zu 30 Prozent. Glänzender Blickfang ist die vor einem Teil der West- und Süd-Fassade installierte Fotovoltaik-Anlage: 160 Quadratmeter Solarmodule produzieren dort rund um die Uhr ausreichenden und günstigen Hausstrom.

Die vorhandene Bausubstanz gleiche „Plattenbau in Perfektion“ und bringe viele Einsparpotenziale mit, schildert Christian Urban. „In Kombination mit den erneuerbaren Energien werden die EnEV-Vorgaben problemlos erreicht - auch ohne zusätzliche Wärmedämmverbundsysteme. Die Fußbodenaufbauten und einwandfreien Treppenhäuser konnten problemlos renoviert und weiter genutzt werden.“

Die nun 47 bis 65 Quadratmeter großen 1,5- bis 3-Raum-Wohnungen wurden neu berechnet, optimiert und eignen sich als Single-Appartement ebenso wie als Familien-Wohnung. Die Rechnung – „etwas mehr Miete für deutlich mehr Leistung“ - ging am Ende für alle Beteiligten auf – von 54 Wohnungen waren bereits 51 vermietet, bevor der Umbau abgeschlossen war – für 6,19 Euro pro Quadratmeter kalt.

Alt und Neu im Einklang

Die Fassaden-Optik blieb erhalten

„Uns lag viel daran, die architektonischen Besonderheiten der Gebäude beizubehalten“, macht Ralf Zimlich deutlich. Die zwei erst mit der Sanierung eingebauten Aufzüge wurden innenliegend installiert. „Ein- und Aussteigen ist so auf jeder Etage möglich – nicht selbstverständlich für die nachträgliche Montage in Plattenbauten.“ Die Fassaden-Optik blieb erhalten. Die ehemals dunkelgrünen glänzenden Fliesen am Giebel finden heute ihr Pendant in den Modulen der Fotovoltaikanlage. Neben neuen kräftigen, warmen Farbakzenten blieben die prägenden Ornamente der Balkonbrüstungen bestehen. Sie halten die optische Verbindung zu den Nachbargebäuden, verbinden Alt und Neu, ohne das Bauwerk demonstrativ hervorzuheben.

Dagmar Horning