



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

WOBA Oranienburg: Mieter*innen beziehen Sonnenhäuser

29.10.2021 Fachinformation

Zwei Jahre nach Baubeginn ziehen in die beiden Sonnenhäuser der Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg (WOBA) ab 1. Dezember die ersten Mieterinnen und Mieter ein. Damit findet ein in Oberhavel bislang einzigartiges Projekt in Sachen innovative Mehrfamilienhäuser seinen Abschluss. Die Gebäude versorgen sich selbst bis zu 60 Prozent mit Wärme und bis zu 70 Prozent mit Strom. Die Energie wird nachhaltig und klimaneutral mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen aus Sonnenlicht gewonnen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 4,5 Millionen Euro.

In den Häusern befinden sich 14 hochwertig ausgestattete Wohnungen, die Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei. In jeder Wohnung ist eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung durch einen Wärmetauscher sowie Fußbodenheizung in allen Räumen mit klassischer Steuerung installiert. Die Mieterinnen und Mieter zahlen eine Teilinklusionmiete in Höhe von 13,50 Euro pro Quadratmeter. Darin enthalten sind Strom- und Heizkosten. Neben der Teilinklusionmiete ist eine Vorauszahlung auf die übrigen Betriebskosten von 1,50 Euro pro Quadratmeter zu leisten. Bei der Abrechnung wird auf Strom- und Wärmemengenzähler verzichtet. Anfallende Stromüberschüsse können für das Aufladen von Elektroautos und E-Bikes verwendet werden.

WOBA-Geschäftsführer **Bernd Jarczewski** zum positiven Nutzen für die Mieter: „Wir fangen die steigenden Energiekosten auf. Unsere Sonnenhaus-Mieter brauchen keine Angst vor den zurzeit explodierenden Energiepreisen haben.“ Er ist überzeugt, dass es in der Zeit der Energiewende dringend neuer Konzepte im Wohnungsbau bedarf.

So sind bei den Sonnenhäusern zur Energieerzeugung insgesamt 126 Quadratmeter Dach- und Fassadenfläche mit Sonnenkollektoren bedeckt. Die Stromversorgung erfolgt über Photovoltaikanlagen mit Hochleistungssolarmodulen als Indachmontage auf den Süddächern sowie als Fassadenanlage an den Südfassaden. Der Strom wird in Lithium-Ionen-Akkus zwischengespeichert. Für die innovative Sonnenheizung ist in den Dachflächen eine thermische Solaranlage aus Flachkollektoren eingebaut. Solarwärme, die nicht für die Warmwasseraufbereitung oder Heizung benötigt wird, wird in einem Langzeit-Wärmespeicher, der mit einem Durchmesser von 2,1 bzw. 2,3 Metern sowie einer Höhe von 8 Metern das Herzstück jedes Hauses bildet, zwischengespeichert. Wird bei zu wenig Sonneneinstrahlung nicht ausreichend Wärme erzeugt, schaltet sich eine Gasbrennwerttherme ein. Der jährliche Gasverbrauch für acht Wohnungen wird auf 15.600 kWh geschätzt, was ein minimaler Wert ist.

Um die Funktion und Effektivität zu gewährleisten, musste bereits bei der Platzierung der Gebäude auf dem Baugrundstück auf eine optimale Südausrichtung geachtet und eine mögliche Verschattung der Kollektorflächen ausgeschlossen werden. Da das Material Ton in den Kategorien Wärmeschutz, Speichervermögen, Schallschutz, Strahlungsschutz und Feuchteschutz unter den Baustoffen die besten Eigenschaften bietet, sind die Sonnenhäuser massiv aus Wienerberger Hochlochziegeln gebaut – die Außenwände aus 42,5 cm dicken porierten Ziegeln. Die Innenwände sind ebenfalls massiv aus Hochlochziegeln gemauert. Wegen der hohen Dämmkraft der Ziegel konnte auf zusätzliche Dämmung verzichtet werden.

Die Sonnenhäuser der WOBA gelten in der Region als Vorreiter für innovatives Wohnen in Mehrfamilienhäusern. Das Wohnungsunternehmen arbeitet beim Sonnenhaus-Projekt mit dem Autarkie-Team um Professor **Timo Leukefeld**, Energieexperte aus Freiberg, zusammen. Zu seinem Team gehören der Architekt **Klaus Hennecke**, Absolvent der heutigen Bauhaus-Universität Weimar, und **Jürgen Kannemann** als Fachmann für

energieautarke Häuser. Leukefelds Konzept vereint Baustandards von Sonnenhaus, Plusenergiehaus und Passivhaus. In solchen Energiekonzepten sieht er die Zukunft für Wohnungsunternehmen.

Da es für diese moderne Bauweise bislang nur wenig Referenzobjekte gibt, konnten viele Details erst in der Umsetzung geklärt werden. Das hat – ebenso wie die Corona-Pandemie – für einige Monate Bauverzug gesorgt. Die Vermietung der Sonnenhäuser war ursprünglich schon für diesen Sommer geplant.

WOBA-Geschäftsführer **Bernd Jarczewski** will nun Erfahrungen mit der modernen Solartechnik sammeln. Er kann sich gut vorstellen, dass Neubauten künftig nur noch Sonnenhäuser sind – möglicherweise mit anderem Konzept. „Der herkömmliche Wohnungsbau mit konventioneller Energieversorgung hat langfristig keine Perspektive mehr“, meint Jarczewski. In der Plattenbau-Sanierung sei dies aber – bisherigen Kostenberechnungen zufolge – leider noch zu teuer.

Text: Marion Voigt (Oranienburg)

Photovoltaikanlagen auf dem Dach und an der Fassade wandeln Sonnenenergie in Strom um. Solarthermie-Anlagen versorgen die Häuser mit Wärme, Copyright: FINISH Werbeagentur



<https://bbu.de/beitraege/woba-oranienburg-mieterinnen-beziehen-sonnenhaeuser>