

Vorsprung durch Haustechnik

Wohnen auf dem neuesten Stand: Die innovative Haustechnik in Grafental bringt buchstäblich frischen Wind in jede Wohnung. Dafür verantwortlich ist die Firma INCO.



Geschäftsführer und Dipl.-Ingenieur Jochen Cieslok verrät im Interview mehr über die Features hinter der Fassade.

QTE: Herr Cieslok, wir haben in Grafental seit jeher eine hochwertige Haustechnik. Inwiefern hat sich Grafental mit dem vierten Bauabschnitt weiterentwickelt? Oder anders gefragt: Was gibt's Neues in Sachen Haustechnik?

Cieslok: Zunächst einmal behalten wir eine Neuerung bei, die schon im dritten Bauabschnitt als Innovation zum Einsatz kam und immer noch eine Besonderheit in großen Wohnungsbauprojekten darstellt: das Thema Nahwärmetherme. Das System ist in Deutschland nicht mehr ganz unbekannt, Grafental ist jedoch das erste Projekt im Eigentumswohnungsbau, wo diese Technik flächendeckend eingesetzt wird, im dritten Bauabschnitt und jetzt auch im 4. Bauabschnitt. Dabei geht's um Folgendes: Die Warmwasserbereitung wird üblicherweise mit einer zentralen Warmwassertankanlage im Keller erstellt. Dann wird das Warmwasser über die Steigstränge im Haus verteilt.

Für dieses Verfahren hat es gesetzliche Verschärfungen gegeben. Denn wenn warmes Wasser nicht gut aufbereitet wird, kann es mit Legionellen kontaminiert werden und gesundheitsschädlich sein. Deshalb wurden Vorschriften erlassen, das Wasser ständig auf einer Temperatur von 60° C zu halten. Für eine zentrale Wasserbereitung in

einem großen Wohnungsbauprojekt ist der energetische Aufwand hierfür sehr hoch. Sie müssten immer sehr hohe Temperaturen fahren, um das warme Wasser über die kilometerlangen Leitungen zu verteilen und in jeder Wohnung sofort warmes Wasser zu haben. Die Lösung: Das Wasser wird nicht mehr zentral im Keller erwärmt, sondern in jeder einzelnen Wohnung gibt es eine so genannte Nahwärmetherme, wo das Warmwasser dezentral erzeugt wird.

Das funktioniert etwa so: Es gibt nur noch ein Heizungsnetz im Haus, an das die Nahwärmetherme angeschlossen ist, die das warme Wasser für die Wohnung liefert. In der Therme ist das Wasser immer etwa 70° C warm, Sommer wie Winter. Dadurch ist das Legionellenproblem gelöst, denn zwischen Speicher und Zapfstelle liegen immer nur wenige Meter Rohrleitung. Das ist der erste Vorteil dieses Systems.

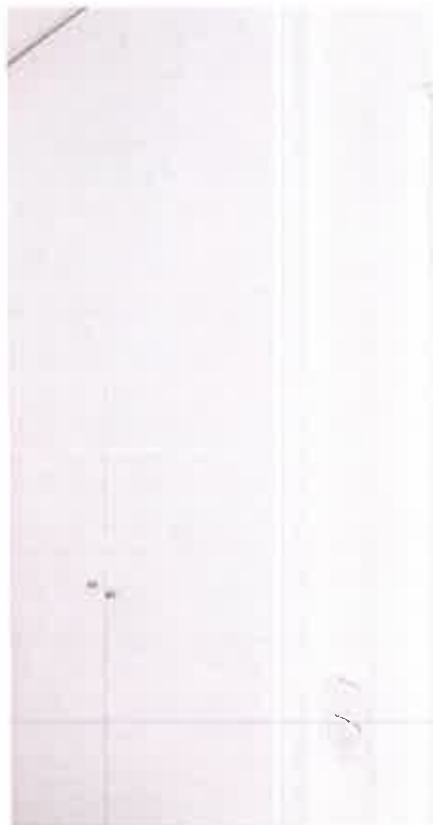
Der zweite Vorteil für den Eigentümer ist: Die Nahwärmetherme hat einen Wärmemengenzähler und rechnet für die Wohnung genau ab, wie viel Energie durch Warmwasser bzw. Fußbodenheizung verbraucht wird. Und auch der Kaltwasserzähler ist an der Therme angebracht. Sie haben also alles an einer Stelle gebündelt – den gesamten Heizenergie- und Wasserverbrauch. In Grafental machen wir das so, dass an dieser Stelle auch gleichzeitig die Elektroversorgung

installiert wird. Damit haben Sie sämtliche technischen Anlagen einer Wohnung an einer Stelle.

Wie muss man sich das vorstellen? Wie einen Technikraum?

Viel, viel kompakter. Sie haben im Prinzip einen Haustechnikraum, der aber die Größe eines Garderobenschrankes hat. Darin sind Elektro, Warmwasseraufbereitung für Trinkwasser und die Verteilung der Heizungswärme, alles in einem. So können Sie fast zu 100% verbraucherabhängig abrechnen. Wir sind in Düsseldorf eines der ersten Projekte, die diese Technik einsetzen.

Das System ist im Bau natürlich etwas teurer. Allerdings lösen wir zum einen mit einer höheren Wasserqualität oder -hygiene das Legionellenproblem, zum anderen ist der Verbrauch gerechter und damit konfliktfreier abrechenbar. Das ist in einer Haus- oder Eigentümergemeinschaft ein wichtiger Punkt. Und das dritte Argument: Es ist eine einfache und unkomplizierte Technik. Im Grunde ist das ein Boiler, wie man ihn von früher kennt, nicht viel Mechanik drin, dadurch weniger stör anfällig und einfach in der Wartung. Das ist ein Gewinn für den Bewohner, der ansonsten ja wenig von der neuen Technik



Die gesamte Haustechnik einer Wohnung passt unauffällig in einen schmalen, ca. 15 cm tiefen Schrank.



Das gesamte Warm- und Kaltwasser wird in diesem Teil des „Technikschrankes“ über einfache Ventile geregelt.



Ohne komplizierte Elektro ist das System kaum anfällig für Störungen und nahezu wartungsfrei.



merkt. Uns erschien das plausibel und vernünftig in Bezug auf die Nachhaltigkeit des Gebäudes. Die Mehrkosten sind das allemal wert. Und noch einen Aspekt gibt es: Wenn es mal ein Problem gibt, ist es sehr schnell an einer Stelle zu lokalisieren und anders Hausbewohner sind nicht betroffen. Bei einer zentralen Wasseraufbereitung wäre das ganze Haus ohne Warmwasser.

Abgesehen von diesen seltenen Fällen sind die Vorteile des Systems ja eher unsichtbar. Gibt es eine Neuerung in der Haustechnik, die der Bewohner auch deutlich spürt?

Die gibt es natürlich auch. Eine Innovation des vierten Bauabschnittes ist das neue Lüftungssystem. Wenn man energetisch sehr gute Gebäude baut – mit guter Dämmung und Dreifachverglasung bzw. – geht die meiste Energie über das Lüften verloren. Zum Beispiel in den Bädern, wo verbrauchte, warme Luft nach draußen gesaugt wird und kalte Luft in die Wohnung kommt. Die muss erst wieder aufgeheizt werden. Das kostet Energie.

Als nächste Stufe in Sachen Energieeffizienz verbauen wir aktuell Anlagen in Passivhausqualität mit bis zu 90% Wärmerückgewinnung. Das heißt, was eigentlich besonders im Winter an Energie in Form von warmer Luft beim Lüften verloren geht, gewinnen wir zurück. Die energetische Qualität erhöht sich deutlich. Und auch die Luftqualität: Denn die Außenluft, die hereinkommt, wird gefiltert und von Gerüchen befreit. Nun liegt Grafental nicht in der Innenstadt, wo generell ja eine schlechtere Luftqualität vorliegt, aber auch für Allergiker ist diese gefilterte Luft ein deutlicher Vorteil. Die Qualitätssteigerung in Form von sauberer, hygienischer Luft wird man deutlich spüren.

Dazu gibt es noch einen wichtigen Aspekt: die Schallschutzwirkung. Im verkehrsberuhigten Grafental auch nicht unbedingt notwendig, aber generell können Sie die Fenster geschlossen lassen und es wird trotzdem gelüftet.

Frische Luft bei geschlossenem Fenster?

Genau. Die frische Luft wird an zwei Stellen im Haus zentral angesaugt, gefiltert, mit der Energie der warmen Abluft temperiert und dann zur Lüftung der Wohnung genutzt.

Wie wird das in den Wohnungen deutlich aussehen?

In den Abstellräumen sind Lüftungsschlitze verbaut. Und in den abgehängten Decken sind schmale Lüftungsschlitze oder Tellerventile eingesetzt. Sehr diskret und unauffällig. Jeder Raum bekommt eine Luftzufuhr und abgesaugt wird die Abluft in den Bädern. Die Wärmerückgewinnungsanlage entzieht dieser Abluft die Wärme und wärmt damit die Frischluft vor. Oder kühlt sie im Sommer, damit es in den Wohnungen nicht heiß wird.

Durch das System werden die Luftqualität und vor allem die Energieeffizienz erhöht. Was kann man

konkret erwarten? Können Sie da eine Hausnummer nennen?

Gegenüber einer Anlage ohne Wärmerückgewinnung haben Sie sicher noch einmal eine Energieeinsparung von 30% oder 40%. Wobei die Häuser in Grafental schon so gut gedämmt und effizient sind, dass man ohnehin einen sehr geringen Energieverbrauch und Wärmeverlust hat. Von dem wenigen sind es also noch einmal 30% bis 40%, die man zusätzlich einspart.

Funktioniert das Lüftungssystem vollautomatisch? Muss der Bewohner etwas einstellen?

Wir haben bewusst darauf verzichtet, komplizierte Steuerungssysteme einzubauen, sondern haben uns für das System entschieden, weil es einfach in der Handhabung und einfach in der Wartung ist. Das zeigt, worum es uns generell bei der Haustechnik geht: pragmatische Lösungen, die ökologische Vorteile haben und damit auf Dauer die Kosten senken. Also im besten Sinne nachhaltige Technik. Das Lüftungssystem hat eine Zwei-Stufen-Regelung. Wenn Sie zum Beispiel am Wochenende eine Party feiern mit vielen Menschen, dann können Sie die Lüftung eine Stufe höher stellen und dem Bedarf an Frischluft anpassen. Das wird man nicht häufig brauchen, aber es ist gut, die Steuerungsmöglichkeit zu haben.

Gibt es daran keine Überhaupt noch „Luft nach oben“ für die Haustechnik und Energieeffizienz im nächsten Bauabschnitt?

Die gibt es schon noch. Aber die nächste Stufe wären tatsächlich schon sogenannte Passivhäuser oder Nullenergiehäuser. Das würde bedeuten, dass man die Wärmedämmung noch weiter erhöhen müsste, alle anderen Techniken haben wir schon. Das ist für Grafental aber wenig sinnvoll. Wenn einmal das Kind auf dem Balkon spielt und die Balkontür offen stehen lässt oder man bei geöffnetem Fenster mit der Nachbarin quatscht, da ist der Wärmeverlust viel größer, als wir mit irgendwelchen Maßnahmen zurückholen könnten. Das muss man realistisch sehen.

Unser Standard entspricht dem Modernsten, was momentan möglich und vernünftig ist. Wenn zukünftig bessere Techniken entwickelt werden, würden wir natürlich auch darüber nachdenken. Das aktuelle System spart für die Kunden Energiekosten und bedeutet einen deutlichen Gewinn an Komfort. Die Luft hat eine bessere Qualität, sie ist frisch und wohntemperatur, auch wenn man über einen längeren Zeitraum verweilt ist.

Bei der Haustechnik in Grafental ziehen wir alles in Betracht, was technisch möglich ist, und haben dann klar den Nutzen im Blick. Für uns, aber vor allem für die Gemeinschaft. Eine vernünftige Balance aus ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten zu finden – das ist unser Ziel.

Ein gutes Schlusswort. Herr Cieslok, vielen Dank für das Interview.

WOHNUNGSANGEBOTE

3-Zimmer-Wohnung, ca. 103,2 m²

Perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung für Singles, Paare und junge Familien. Großzügiger Wohn- und Essbereich mit über 28 m². Die bodentiefen Fenster lassen Innen und Außen verschmelzen und erweitern den Wohnraum auf den Balkon mit der Bauhaus-typischen Rundung. Die Wohnung verfügt über einen Master-Bedroom mit Bad en Suite und ein weiteres Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nebst Bad. Eine attraktive, moderne Ausstattung mit Markenprodukten komplettiert das Angebot. Energieausweis: B, 43,9 kWh, FW, Bj. 2016/2017, A

Objekt-Nr. WE13
 KP 421.000,- €
 Vereinbaren Sie einen Beratungstermin unter
 Tel. 0211/54 22 64-100
 Wir freuen uns über Ihren Anruf.



4-Zimmer-Penthousewohnung, ca. 187,6 m²

Vier Zimmer für alles, was das Leben bringt. Die Wohnung in Haus 3 bietet Räume für Kinder, Hobby, Gäste oder Arbeit und einen Master-Bedroom, der diesen Namen mehr als verdient: Er verfügt nicht nur über ein großzügiges Wellnessbad en Suite, sondern auch über einen üppig bemessenen Ankleidebereich und exklusiven Zugang zu einer der drei Dachterrassen. Energieausweis: B, 43,9 kWh, FW, Bj. 2015/2016, A

Objekt-Nr. WE27
 KP 810.000,- €
 Vereinbaren Sie einen Beratungstermin unter
 Tel. 0211/54 22 64-100
 Wir freuen uns über Ihren Anruf.

