

**Sonderausgabe**

# *dialog*

**Heizungsumstellung  
in Berlin-Grünau**

**Nahwärme für  
732 Wohnungen**

**CO<sub>2</sub>**



## editorial

Liebe Mitglieder,

an dieser Stelle möchten wir Ihnen unser Projekt zur Heizungsumstellung in Berlin-Grünau vorstellen. Im Zeitraum von 2025 – 2027 werden wir 732 Wohnungen in 21 Gebäuden an das Nahwärmenetz anschließen.

Dieses ambitionierte Projekt mit einem Investitionsvolumen von mehreren Millionen Euro wird durch die BAFA voraussichtlich mit bis zu 40 % der Investitionskosten gefördert.

Die Vorgaben des Gebäude-Energie-Gesetzes und unsere teilweise bis zu mehrere Jahrzehnte alten Gasthermen zwingen uns zum Handeln. Wir haben uns entschieden, einen innovativen Weg zu gehen. Zukünftig werden wir u.a. unsere Energie aus der Abwärme einer Schmutzwasserleitung der Berliner Wasserbetriebe beziehen. Auf diese Weise leisten wir einen wich-

tigen Beitrag zum Klimaschutz mit einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von 468 Tonnen pro Jahr.

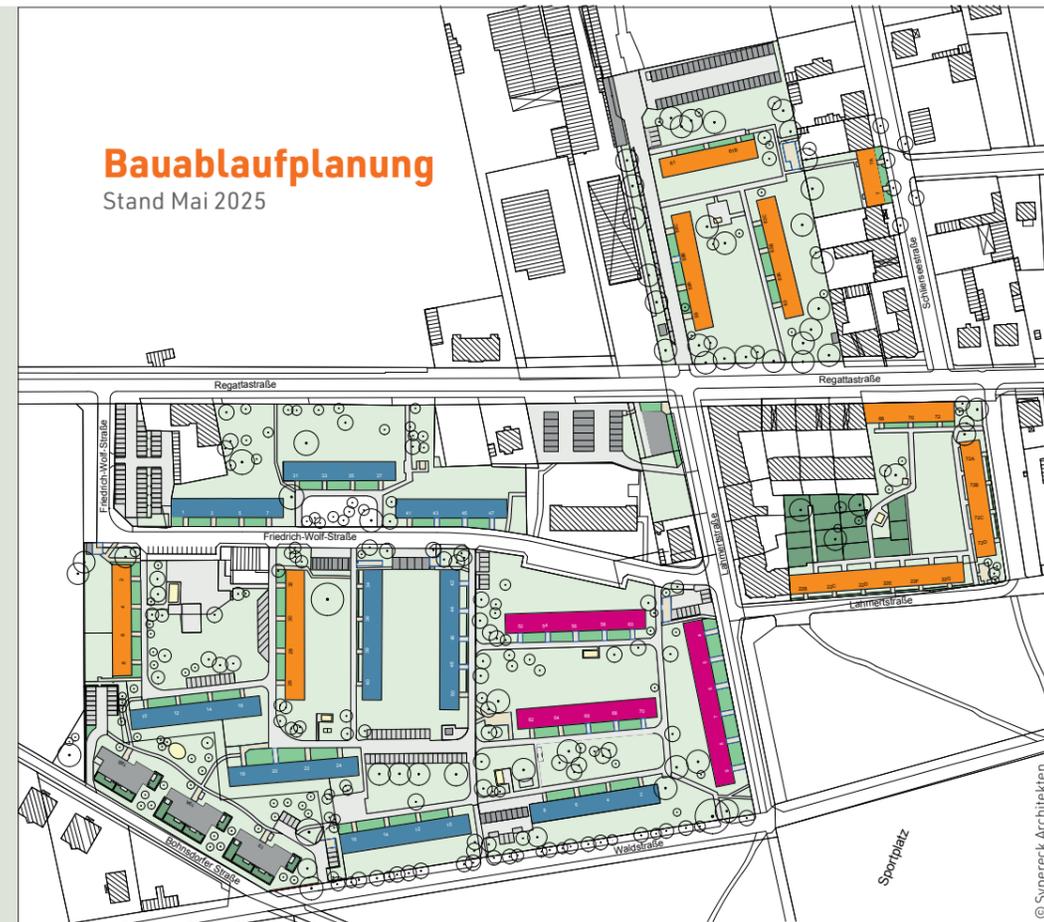
Im Zuge der erforderlichen Heizungsmodernisierung haben wir verschiedene Konzepte sorgfältig geprüft und analysiert. Die Untersuchung umfasste mehrere Alternativen zur Wärmeversorgung unseres Wohngebietes. Nach gründlicher Abwägung aller technischen und wirtschaftlichen Aspekte fiel die Entscheidung schließlich auf die Nutzung von Abwasserwärme mittels einer Wärmepumpenanlage. Dieses Konzept überzeugte durch seine hohe Energieeffizienz und den vergleichsweise geringen Wartungsbedarf. Die gewählte Lösung vereint somit ökologische Nachhaltigkeit mit wirtschaftlicher Vernunft. Betreiber der Energiezentrale ist die BTB Blockheizkraftwerks, Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin. Die Gesamtplanung wurde von der MUTZ Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Für den Umbau



der Anlagen in unseren Häusern wird die B&O Bau und Gebäudetechnik GmbH & Co. KG verantwortlich sein. Mit diesen erfahrenen Unternehmen haben wir kompetente Partner an unserer Seite, die teilweise wertvolle Erfahrung aus unserem vorherigen Projekt, der Heizungsumstellung in der Köllnischen Vorstadt, mitbringen.

Mit genossenschaftlichen Grüßen

Ihr Robert Große,  
Technisches Vorstandmitglied



### 2025:

Lahmertstraße 4-9  
Friedrich-Wolf-Straße 52-60  
Friedrich-Wolf-Straße 62-70

### 2026:

Waldstraße 2-8  
Waldstraße 10-16  
Friedrich-Wolf-Straße 18-24  
Friedrich-Wolf-Straße 34-40  
Friedrich-Wolf-Straße 42-50  
Friedrich-Wolf-Straße 1-7  
Friedrich-Wolf-Straße 31-37  
Friedrich-Wolf-Straße 41-47  
Friedrich-Wolf-Straße 10-16

### 2027:

Friedrich-Wolf-Straße 26-32  
Friedrich-Wolf-Straße 2-8  
Lahmertstraße 22b-22g  
Regattastraße 72a-72d  
Regattastraße 68-72  
Regattastraße 59-59c  
Regattastraße 63-63c  
Regattastraße 61-61b  
Schlierseestraße 7-7a

## Innovative Heiztechnik

**Die neue Heizungsanlage nutzt eine Technologie, die Wärme aus dem Abwasser gewinnt. In der Waldstraße verläuft eine große Abwasserdruckleitung, die eine ideale, konstante Wärmequelle bietet. Ein 200 Meter langes Teilstück wird durch einen Doppelmantelrohrwärmetauscher ersetzt. Im Zwischenraum verlaufen wassergefüllte Leitungen, die die Wärme des Abwassers aufnehmen, ohne damit in Kontakt zu kommen.**

In der neuen Energiezentrale auf dem Eckgrundstück Lahmertstraße / Waldstraße erhöht eine Großwärmepumpe die Temperatur des Wassers aus dem Abwasserwärmetauscher auf ca. 60 ° Celsius. Die Anlage ist für 400 MWh Jahresleistung ausgelegt. Für Spitzenlasten stehen Luft-Wasser-Wärmepumpen bereit. Bei Notfällen wird das System über eine Gasheizanlage betrieben. Dadurch wird gewährleistet, dass

ununterbrochen Wärme zur Verfügung steht. Die BTB überwacht die Anlage kontinuierlich. Die Wärme wird über ein neues Nahwärmenetz, mit in der Erde verlegten Leitungen, zu allen Gebäuden transportiert. In jedem Block ist eine Hausübergabestation im Keller vorgesehen, die die Wärme an das hauseigene Leitungssystem übergibt. Von dort gelangt das Warmwasser durch neue Steigleitungen in die Wohnungen.

Statt der Therme erhält jede Wohnung eine moderne, kompakte und wartungsfreie Wohnungsstation. Ein Wärmetauscher in dieser Station erwärmt das Trinkwasser. Die Heizkörper werden direkt über die Station versorgt. Ein integrierter Wärmemengenzähler erfasst die individuellen Verbräuche, die in der jährlichen Heizkostenabrechnung berücksichtigt werden. Diese wird gemeinsam mit der Betriebskostenabrechnung erstellt.

### Die Vorteile der Wohnungsstationen:

- mehr Sicherheit, keine Gasgefahr
- geringere Lärmbelastung
- automatische Steuerung
- konstanter Wasserdruck
- sofort verfügbares Warmwasser
- der Termin mit der Wartungsfirma entfällt
- keine Wartungs- oder Überprüfungskosten
- wird ohne Strom betrieben
- der Termin mit dem Schornsteinfeger entfällt.

## Zeitplan und Bauablauf

**Im März haben die Bauarbeiten für das Nahwärmenetz im Wohnumfeld begonnen. Die Umstellung in jedem Gebäude erfolgt in zwei Abschnitten. Zuerst werden die vorbereitenden Arbeiten im Keller durchgeführt. Dazu gehören der Aufbau des Verteilernetzes und die Installation der Hausübergabestationen. Im zweiten Abschnitt erfolgen die Modernisierungsarbeiten in den Wohnungen.**

Diese Arbeitsabläufe erstrecken sich nach Baufortschritt über drei Jahre im gesamten Wohngebiet.

Jeder Bewohner erhält eine Ankündigung zu den Modernisierungsarbeiten in seiner Wohnung. Sollte es notwendig sein, werden die vorbereitenden Arbeiten in den Kellern gesondert angekündigt.

Es ist geplant, Ende 2025 mit dem Bau der Energiezentrale zu beginnen.

Bis zum Abschluss der Bauarbeiten an der Energiezentrale werden die bis dahin umgerüsteten Häuser durch eine temporäre Heizstation mit Wärme versorgt.

Parallel wird der Ausbau des Wärmenetzes fortgesetzt. Die Bauarbeiten für die Installation des Wärmetauschers der Berliner Wasserbetriebe beginnen voraussichtlich 2026 in der Waldstraße. Im Anschluss nimmt die Energiezentrale ihren Betrieb auf.

Nach Abschluss aller Arbeiten sind alle 21 Objekte technisch erneuert, sodass das Gesamtsystem in vollem Umfang aktiviert und auf optimale Betriebsparameter eingestellt werden kann.

Der Umbau in den Wohnungen erfolgt nach den Installationsarbeiten im Keller und dauert in jedem Installationsstrang (in den jeweils übereinanderliegenden Wohnungen) acht Werktage.

### Folgende Arbeiten werden in Ihrer Wohnung ausgeführt:

- die genossenschaftseigenen Gasherde werden durch einen Elektro-Ceran-Herd ersetzt, inklusive der Erstellung einer Herdanschlussdose und deren Zuleitung
- Demontage der Herdgasleitung, bei Bedarf
- Erstellung von Montageöffnungen zum Installationsschacht vom Flur aus (im Bereich des Gaszählers zwischen Fußboden und Decke)
- Demontage der Gas-Kombitherme in der Küche, des Abgasschornsteins aus dem Installationsschacht, der Gasleitung und des Gaszählers im Flur
- vertikale Verlegung der Wohnungszuleitungen im Installationsschacht im Bereich des zuvor demontierten Abgasschornsteins

Weiter auf der Rückseite ►



**Foto links:**  
**Die alte Gas-Kombitherme**

**Foto rechts:**  
**Die neue Wohnungsstation**

- Montage einer Wohnungsstation im Bereich der zuvor demontierten Gas-Kombitherme (beide Geräte sind in Form und Abmaßen ähnlich)
- Anschluss der Zuleitungen an die Wohnungsstation
- Austausch der Ventile an den Heizkörpern der Wohnung

### Was bedeutet das für Sie?

Bei einem persönlichen Gespräch in Ihrer Wohnung, rechtzeitig vor Baubeginn, besprechen wir den konkreten Ablauf, klären notwendige Vorbereitungen und beantworten Ihre Fragen. Für einen reibungslosen Ablauf benötigen wir während der Bauphase voraussichtlich acht Werkzeuge Zugang zu Ihrer Wohnung. Sie müssen nicht persönlich anwesend sein, aber der Zugang muss gewährleistet sein.

Für die anstehenden Arbeiten ist es erforderlich, in verschiedenen Bereichen Ihrer Wohnung Baufreiheit zu schaffen. Dies betrifft den Flur, die Küche, das Bad sowie bei Bedarf auch Ihren Kellerraum. Welche konkreten Vorbereitungen im Einzelnen notwendig sind, wird im Rahmen einer gemeinsamen Begehung zur geplanten Maßnahme ausführlich besprochen und festgelegt.

Bauarbeiten bringen unvermeidlich Beeinträchtigungen mit sich. Lärmbeeinträchtigungen sind vor allem während der Demontearbeiten in den ersten

Tagen zu erwarten. An ca. vier Tagen wird kein Warmwasser verfügbar sein.

Die neue Technik ist benutzerfreundlich gestaltet und einfach zu nutzen. Die Thermostate werden wie gewohnt bedient. Die künftige Heizkostenabrechnung erfolgt pro Wohnung durch den integrierten Wärmemengenzähler. In den Nebenkosten wird eine Heizkostenvorauszahlung enthalten sein. Ihre monatlichen Verbräuche können Sie in der Mitglieder-App einsehen. Nach Abschluss der Arbeiten wird eine Modernisierungsumlage als Beitrag zur gemeinschaftlichen Wohnraumverbesserung anfallen.

Wir sind bestrebt, sowohl die Qualität des Wohnraums als auch die finanzielle Belastung für unsere Mitglieder in einem ausgewogenen Verhältnis zu halten. Die Genossenschaft plant auf die Umlage bei Wohnungen zu verzichten, sofern die monatliche Kaltmiete bereits den Betrag von 5,30 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat übersteigt. Anderenfalls liegt die Umlage je nach Wohnungsgröße voraussichtlich zwischen 25,00 und 35,00 Euro monatlich. Konkrete Informationen teilen wir Ihnen rechtzeitig in Ihrer individuellen Modernisierungsankündigung mit.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir den eventuellen Verzicht bzw. die Reduzierung der Umlage nur aufrechterhalten können, wenn auf Mietmin-

derungen während der Baumaßnahme verzichtet wird.

### Zukunftsperspektiven und Kontakt

Mit dem geplanten Abschluss des Projekts im Jahr 2027 wird unsere Genossenschaft eine der modernsten und umweltfreundlichsten Heizanlagen in Berlin betreiben, jährlich rund 468 Tonnen CO<sub>2</sub> einsparen und die Weichen für eine nachhaltige, CO<sub>2</sub>-arme Wärmeversorgung gestellt haben.

Dieses ambitionierte Vorhaben können wir nur gemeinsam als Genossenschaft umsetzen. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis während der Bauphase und Ihre Unterstützung. Uns ist bewusst, dass Bauarbeiten in den Wohnungen oft eine Belastung darstellen. Umso mehr freuen wir uns über Ihre Bereitschaft, diesen Weg gemeinsam mit uns zu gehen.

Ihre Ansprechpartner sind Herr Hoffmann und Frau Klepel. Sie koordinieren das Gesamtprojekt und stehen für Ihre Fragen zur Verfügung.

#### Kontakt:

**Herr Hoffmann**  
Tel.: 030 677703-36  
m.hoffmann@koepenick-nord.de

**Frau Klepel**  
Tel.: 030 677703-46  
m.klepel@koepenick-nord.de