

Nachhaltiger Wohnungsbau

Kokoni One – So wohnen wir in Zukunft!

Das innovative Niedrigenergie-Wohnungsbauprojekt Kokoni One im Berliner Norden setzt einen neuen Standard für künftige Wohnsiedlungen, die ästhetisch, komfortabel und nachhaltig sein wollen.



Das innovative Wohnungsbauprojekt Kokoni One in Berlin setzt neue Maßstäbe für nachhaltiges Wohnen.

Schon vor vier Jahren, als noch keine Energiekrise in Sicht war, machte sich die Ziegert Group als Immobilienunternehmen Gedanken über neue Wohnkonzepte, die gesund, komfortabel, nachhaltig und gemeinschaftsfördernd sind. Seither wurden Projektbeteiligte gesucht, die dafür zukunftsfähige Lösungen liefern konnten. Dabei ging es nicht darum, die billigsten Hersteller zu aquirieren, sondern um die bestmögliche Umsetzung. Vorrangiges Ziel des Projekts war es, funktionale Wohnungen mit hohem ästhetischen Anspruch zu schaffen und gleichzeitig eine positive CO₂-Bilanz zu erreichen. Nun wird die Vision Wirklichkeit: „Kokoni One“ heißt das neue Öko-Wohnquartier in Berlin-Pankow. Die Modellsiedlung wurde von einem interdisziplinären Team unter der Leitung der Incept GmbH und ZRS Architekten geplant und umgesetzt.

Die zukunftsweisende Wohnsiedlung umfasst verschiedene Holzhäuser auf einem etwa 23.000 m² großen Grundstück. Wochenmärkte, Restaurants, Geschäfte und Parkanlagen sind mit dem Fahrrad leicht zu erreichen. Straßenbahn- und Bushaltestellen sorgen für eine gute Verkehrsanbindung.

Eine Information
der Clage GmbH,
Lüneburg



Firmenprofil
Seite 197

Architektonische Gestaltung

Kokoni One besteht aus 32 Gebäuden mit 84 Wohneinheiten, die nach KfW-55-Standard gebaut werden. Die Wohnungen sind für unterschiedlich große Haushalte und Familienkonstellationen konzipiert und zwischen 95 und 169 m² groß.

Weil die Innenwände nicht tragend sind, können unterschiedliche Grundrisse je nach den Bedürfnissen der Käufer umgesetzt werden. Um kleine Nachbarschaften im Quartier zu bilden, sind im Inneren Teil der Siedlung je zehn bis zwölf Häuser um einen Gemeinschaftshof gruppiert. Das Herzstück der Siedlung ist ein Gemeinschaftshaus und eine zentrale Streuobstwiese mit Freizeitangeboten, die das soziale Miteinander fördern. Die ersten Einheiten sind bezogen, weitere familienfreundliche Doppel- und Reihenhäuser werden 2024 fertiggestellt.

Nachhaltige Materialien

Beim Bau wird stark auf die Verwendung von gesunden Materialien und nachwachsenden Rohstoffen mit positiver CO₂-Bilanz wie Holz, Zellulose und Holzwoolldämmung geachtet. Die Fassaden sind



In der Küche sorgt ein E-Kompaktdurchlauferhitzer CFX-U von Clage (Bild links) effizient für warmes Wasser. Das Gerät ist so flach, dass es im Küchenschrank hinter die Schubladen passt (Bild rechts). Die kleine Fernbedienung findet auf jedem Fensterbrett Platz.

mit europäischem, unbehandeltem Lärchenholz verkleidet. Die Geschossdecken sind aus Massivholz, das von unten sichtbar bleibt. Die Dächer sind geneigt und hinterlüftet, so dass auch hier eine diffusionsoffene Konstruktion mit Naturdämmstoffen zum Einsatz kommen kann. Auf Lüftungsanlagen konnte deshalb verzichtet werden. Der Rohbau ist komplett kreislauffähig.

Wärme mit Geothermie und Sole/Wasser-Wärmepumpen

Das Wohnviertel verfügt über ein zentrales Erdwärmesondensystem mit 68 Sonden, die 99 m tief in den Boden gebohrt wurden. Sie entziehen dem Erdreich Energie auf einem geringen, aber über das ganze Jahr konstanten Temperaturniveau von ca. 10 °C. Zwei zentrale Sole/Wasser-Wärmepumpen von Waterkotte mit jeweils 50 kW_{el} elektrischer Eingangsleistung sowie knapp 200 kW_{th} Ausgangsleistung heben die Temperatur auf 40 °C. Die so nutzbare Heizwärme wird über ein gedämmtes Niedertemperatur-Nahwärmenetz in die einzelnen Gebäude mit KfW-geförderten Baustandard BEG 55 transportiert und versorgt die Fußbodenheizungen. Das Netz besteht aus zwei Strängen mit einer Gesamtlänge von ca. 1,2 km. In den Sommermonaten werden die Energieflüsse im Energiesystem umgedreht und die Gebäude passiv gekühlt. Die beiden Wärmepumpen werden im Sommer nicht benötigt und vom Wärmenetz über einen Pufferspeicher hydraulisch entkoppelt. Die Gebäude können dann im Sommer durch den Tausch der Kreisläufe temperiert werden, um so das Erdwärmesondenfeld zu regenerieren.

Strom mit Solardächern

Auf der außergewöhnlichen Dachform, die vom so genannten „Berliner Dach“ inspiriert wurde, befinden sich Photovoltaik-Module von Ennogie, die direkt auf die normale Dachlattung montiert wurden und die herkömmliche Dacheindeckung komplett ersetzen. Hier wird der Solarstrom für die Wärmepumpen, für die E-Durchlauferhitzer, für den

Haushaltsstrom und für die Wallboxen erzeugt. Das Konzept wurde gemeinsam mit dem Öko-Energieversorger Naturstrom umgesetzt. Alle PV-Dächer mit einer Leistung von insgesamt etwa 300 kWp werden über ein separates Netz zu einer großen Gesamtanlage verbunden und zentral gezählt. Die Bewohner können die vor Ort erzeugte elektrische Energie über einen günstigen Mieterstromtarif beziehen.

Warmwasser mit E-Durchlauferhitzern

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral. In den einzelnen Wohneinheiten sorgen elektronisch geregelte Durchlauferhitzer von Clage energiesparend für warmes Wasser. Im gesamten Objekt werden 158 Komfort-Durchlauferhitzer DSX Touch in den Bädern, 84 Kompakt-Durchlauferhitzer CFX-U in den Küchen und 84 Klein-Durchlauferhitzer MCX 7 direkt an den Waschbecken installiert. Durch die Installation nahe der Entnahmestellen und die bedarfsgerechte Just-in-Time-Erwärmung des Wassers wird etwa 40 % Energie gegenüber herkömmlichen zentralen Speichersystemen gespart. Die effizienten Durchlauferhitzer sind in der Regel in den Vorwänden der Bäder versteckt, so dass die Ästhetik der Wohnräume nicht beeinträchtigt wird.

Christoph Nigrin, technischer Leiter des Bauprojektes, resümiert: „Die Käufer der neuen Häuser tätigen eine sichere und zukunftsfähige Investition. Bei der sorgfältigen Auswahl der Haustechnik haben wir uns auf namhafte Hersteller konzentriert. Gute Erreichbarkeit, exzellenter Service und hochwertige, langlebige Produkte aus zertifizierten Unternehmen lassen unsere Vision vom nachhaltigen urbanen Leben Wirklichkeit werden. Mit unserem innovativen Haustechnikkonzept übertreffen wir die GEG-Vorgaben bei Weitem.“ Die Wohnsiedlung Kokoni One ist ein vorbildliches Beispiel, wie modernes Leben, hoher Wohnkomfort und die ambitionierten Klimaziele der Bundesregierung im städtischen Wohnungsbau in Einklang gebracht werden können.



Im Gäste-WC wurde der E-Kleindurchlauferhitzer MCX direkt an die Anschlusschläuche der Armatur montiert.