

Boardinghouse Kapstadtring Hamburg: Kluge Trinkwasser- und Heizkonzepte für verdichtete Wohnformen

*Verdichtete Bauweisen, ein hoher Wohnkomfort und ausgeprägte Nutzungsindividualität.
Wie dezentrale Installationskonzepte für Wohnanlagen Herausforderungen des
21. Jahrhunderts lösen - energiesparend und wirtschaftlich.*

Mobilität bestimmt unser Leben

Nicht allein in der Kommunikation, sondern häufig auch im Arbeitsleben:
2 Wochen München, 3 Monate Hamburg oder auch ein halbes Jahr Berlin – wechselnde
Einsatz- und Arbeitsorte gehören für viele Erwerbstätige heute zum Alltag.
Wer so oft unterwegs ist, will irgendwann nicht mehr in Hotels einchecken, sondern sucht
ein zweites Zuhause auf Zeit.

Wohnraumbeschaffung durch Umwidmung

Dem gegenüber steht eine enorme Knappheit an Wohnraum in den Ballungszentren.
Innovative Konzepte für die Umsetzung neuer Mietwohnformen mit kleinen, durchdachten
Wohneinheiten sind deshalb gefragter denn je. Auf Seiten der Investoren wie auf Seiten der
(kurzfristig) Wohnungssuchenden.

Wie intelligent sich Angebot und Nachfrage treffen können, zeigt das Beispiel des Serviced
Apartments Boardinghouse Kapstadtring „my4walls“ im Hamburger Stadtteil Winterhude:
Direkt gegenüber dem 150 Hektar großen Stadtpark und nah an Flughafen und
Stadtzentrum wurde hier ein ehemaliges, denkmalgeschütztes 12-stöckiges Bürogebäude
aus den 1960er Jahren umgewidmet und revitalisiert.

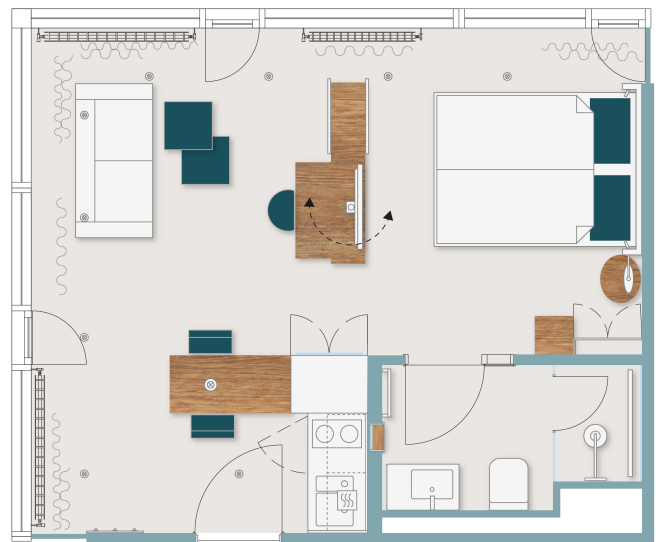
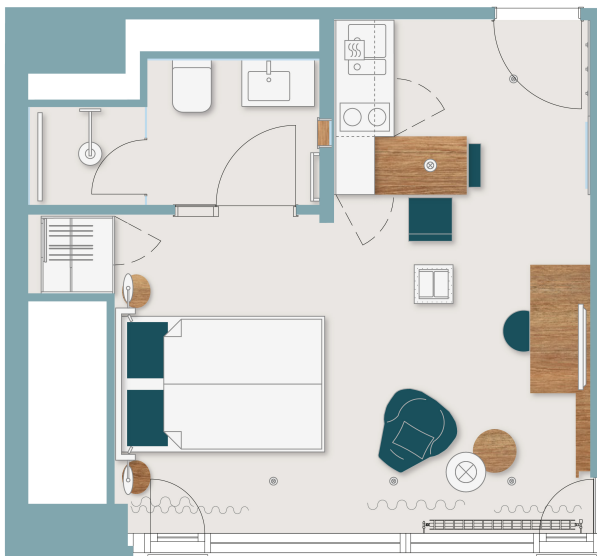


Boardinghouse Kapstadtring Hamburg

143 Apartments auf einer Grundstücksgröße von 5.200 m²

31 Mio. Euro hat der Projektentwickler und Investor **ISARIA Wohnbau AG** in die maßgeschneiderte Komplettsanierung der 12 Etagen gesteckt und 143 exklusive Apartments und Suiten mit 25 m² bis 32 m² Fläche geschaffen.

Den Kurz- und Langzeitmietern stehen nun 150 Parkplätze, eine 24-h-Rezeption, Frühstücksbüfett und Cocktailbar mit frischen Snacks, ein Fitness-Bereich, ein Wäsche- und Bügelzimmer, eine digitale Premiumausstattung und Selfstorage für Langzeitmieter zur Verfügung. Wer hier nach einem stressigen Tag heim kommt, fühlt sich tatsächlich wie in einem zweiten Zuhause. Nicht zuletzt dank des ausgeklügelten Trinkwasser- und Heizungskonzepts, realisiert durch eine Sonderbauform der Oventrop „Regudis W“ Wohnungsstationen.



„my4walls“-Grundrisszeichnungen zweier Apartments

Die Wohnungsstationen versorgen mit einer Vorlauftemperatur von 35 °C die Flächenheizung (Deckenstrahlplatten) und sorgen für eine gleichbleibende Raumtemperatur, unabhängig von Tages- und Jahreszeit. Gleichzeitig bedienen sie über ein Zonenventil einen zusätzlichen Heizkreis für Konvektoren in Bad und ggf. Wohnraum. Seine Vorlauftemperatur: 55 °C. So ist gewährleistet, dass der Nutzer binnen kürzester Zeit auf seine punktuell gewünschte Wohlfühltemperatur erhöhen kann – ob vor dem Duschen oder auf dem Sofa beim Entspannen, ob morgens um 5 Uhr oder abends um 23 Uhr.

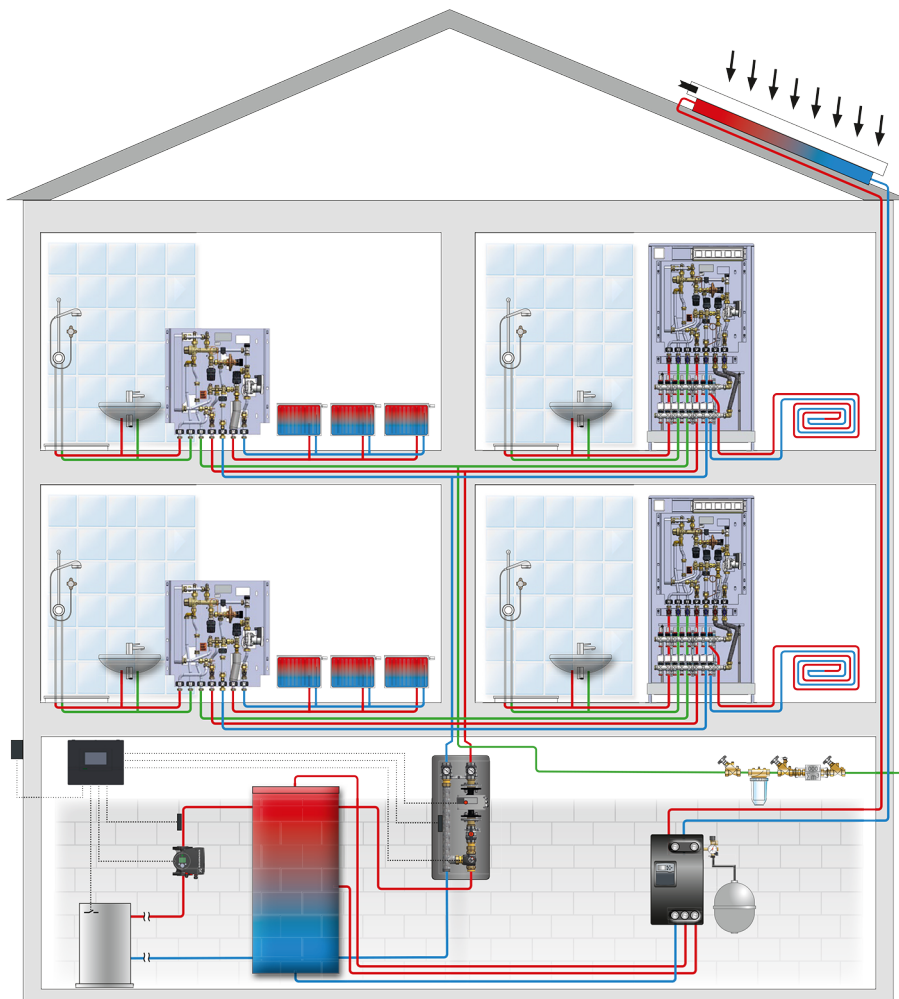
oventrop

Gleichsam optimal ist die Warmwasserbereitung gelöst:

Sie erfolgt ebenfalls dezentral und bedarfsgerecht über die Wohnungsstation. Dies wiederum macht eine Trinkwarmwasserbevorratung, die Untersuchungspflicht auf Legionellen sowie eine Warmwasserversorgungsleitung und eine Zirkulationsleitung überflüssig.



„Regudis W“ Wohnungsstation im Apartment



System-Beispiel:

„Regudis W“
Wohnungsstationen
versorgen einzelne Wohnungen
oder Gewerbeeinheiten mit Wärme
sowie mit warmem und kaltem
Trinkwasser.

Dezentrale Versorgung voller Vorteile

In älteren Bestandsobjekten besteht häufig das Problem einer Überdimensionierung von Rohrleitungen und Trinkwasserspeichern. Dieses beruht auf früheren Normen und den darin enthaltenen, größeren Gleichzeitigkeiten. Bei geringerem Wasserbedarf führen diese Überdimensionierungen zu einem erhöhten Stagnationsrisiko und damit zu einer Gefahr eines vermehrten Bakterienwachstums. Hinzu kommen oft Wärmeverluste in den Steigleitungen wie Vor- und Rücklauf, Warmwasser- und Zirkulationsleitung, die die Kaltwasserleitung im Schacht auf eine hygienisch kritische Temperatur von 25 °C und mehr anheben können und so das Legionellenwachstum fördern.

Außerdem ist zu berücksichtigen:

Objekte mit mehreren Mietparteien fallen i. d. R. in den Bereich der sog. Großanlagen. Als Großanlagen gelten Anlagen, bei denen sich mehr als 3 l Wasserinhalt in der Leitung zwischen Wärmeerzeuger und einer jeden Entnahmestelle befindet und/oder der Inhalt des Warmwasserbereiter mehr als 400 l beträgt.

Hier muss die Warmwassertemperatur permanent auf min. 60 °C gehalten werden, um der Legionellengefahr durch geringere Warmwassertemperaturen zu begegnen. Ergänzend ist eine Trinkwasser-Zirkulationsleitung erforderlich, die einen Temperaturverlust von max. 5 K sicherstellt. Dies kann bei Altanlagen mitunter nicht gewährleistet werden kann. Zudem besteht eine turnusmäßige Beprobungspflicht auf Legionellen.

Effiziente Wärmeversorgung, zuverlässige Hygiene, sinkende Kosten

Bei einer *dezentralen Warmwasserbereitung* hingegen wird das Wasser nach dem Durchlaufprinzip erst bei Bedarf und vor Ort „**just-in-time**“ in der einzelnen Wohneinheit erwärmt. Das fördert die Energieeffizienz und verringert den Investitions- und Installationsaufwand, wie auch den Platzbedarf erheblich:

- Es sind keine wandhängenden Heizgeräte und Gasthermen nötig.
- Die für die Wohnungen notwendigen Versorgungsleitungen reduzieren sich auf drei: Vorlauf, Rücklauf, Kaltwasser.
- Die zentrale Warmwasserleitung und Zirkulationsleitung entfallen.
- Es ist keine Trinkwasserbevorratung nötig.
- Die Untersuchungspflicht auf Legionellen nach Trinkwasserverordnung entfällt.
- Die Trinkwassererwärmung wird hydraulisch und thermostatisch geregelt.
- Die Rücklauftemperaturen sind niedrig.
- Kalkablagerungen im Wärmetauscher werden durch die Einbausituation, ausreichende thermische Länge, den hydraulischen Anschluss und sein Auskühlen außerhalb der Zapfzeiten minimiert.
- Die Wohnungsstationen werden auf einer Grundplatte vormontiert und dicht- und funktionsgeprüft geliefert.

oventrop

- Die Integration erfolgt unauffällig an beliebiger Stelle durch Aufputzhaube, Einbauschrank oder Design-Aufputzschrank.
- Die Wartungskosten sind gering.
- Es ist nur ein Vertrag mit einem Energieversorger nötig, dadurch sind u. U. bessere Konditionen möglich.



Einbaubeispiel
„Regudis W“ mit
Exklusiv-Aufputzhaube

Mieter profitieren vielfältig

Für den Mieter ergeben sich daraus ebenso positive Effekte:

- Die Nacht- und Zonenabsenkung erfolgt individuell.
- Die Trinkwassertemperatur ist über einen Temperaturregler bedarfsgerecht einstellbar.
- Der Verbrauch von Trinkwassermenge und Wärmeenergie wird transparent durch einen integrierten Wärme- und Kaltwasserzähler dokumentiert und exakt abgerechnet.
- Im Vergleich zu elektrischen Durchlauferhitzern ist eine bessere Nutzung von regenerativen Energien z. B. über Solarthermie möglich. Außerdem ist eine kWh (th) Gas mit ca. 0,06 € deutlich günstiger als eine kWh (el) Strom mit ca. 0,28 €.

oventrop

- Die Wärmeversorgung über einen zentralen Wärmeerzeuger spart die Wartungs- und Schornsteinfegerkosten sowie den Platzbedarf einer Gastherme in jeder einzelnen Wohnung.
- Durch die Wärmeversorgung über einen zentralen Wärmeerzeuger, ist nur ein Vertrag mit einem Energieversorger nötig, was u. U. zu besseren Einkaufskonditionen führt. Auch regenerative Energieträger (z. B. Pellets, Solarenergie) können genutzt werden.

Fazit:

Das dezentrale Konzept vereint die Interessen von Investoren, Nutzern und Umwelt. Es überzeugt mit Effizienz, Wirtschaftlichkeit, Platzgewinn, Individualität und Nachhaltigkeit - bestens gerüstet für die Herausforderungen des 21. Jahrhunderts.