

SANIERUNG VON DDR-PLATTENBAUTEN

*zu hochenergieautarken Wohnhäusern mit Pauschalmitte der
Ascherlebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH*



Illustration: © Anja Tittel 2024

*Kopernikusstraße 10-14
Kopernikusstraße 4-8
Keplerstraße 4-10*



Energieautarkes Wohnen - ein einzigartiges Projekt

Projekt:

Sanierung von DDR-Plattenbauten zu hochenergieautarken Wohnhäusern mit Pauschalmiete der Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH (AGW)

Beschreibung der Ausgangslage:

Ein Plattenbau aus den 70er Jahren wurde in der Kopernikusstraße 10-14 in Aschersleben zu einem hochenergieautarken Wohnhaus umgebaut – erstmalig in Europa. Über großflächige Photovoltaikmodule auf dem Dach und an den Fassadenseiten werden über 60 % des benötigten Stroms selbst vor Ort erzeugt. Die verbleibenden ca. 40 % werden vom regionalen Energieversorger eingekauft – konsequent als grüner Strom. Somit wird dieses Haus bereits mit Fertigstellung CO₂-frei betrieben. Zusätzlich haben wir kreislauffähige Baumaterialien nach dem Cradle to Cradle-Standard (C2C) verbaut, um einen wohngesunden Lebensraum für unsere Mieterinnen und Mieter zu schaffen und Materialien zu verwenden, die nach ihrer Nutzungszeit als wertvolle Rohstoffe wieder in den Produktkreislauf zurückgeführt werden. Somit stellen die verwendeten Materialien auch mit fortschreitender Nutzung einen Wert dar - eine neue Form der Wertschöpfung für ein Wohnungsunternehmen.



Hier gelangen Sie zu einer Auswahl der Pressebeiträge und Videos rund um die Kopernikusstraße.



Energieautarkes Wohnen - ein einzigartiges Projekt

Vor der Sanierung:

Die Wohnhäuser aus den 70er Jahren mit insgesamt 60 kleinen 1- und 2-Raum-Wohnungen waren bereits stark sanierungsbedürftig. Da die Wohnungen nicht mehr dem heutigen Standard entsprachen, wurde auch die Vermarktung der Wohnungen immer schwieriger.



Energieautarkes Wohnen - ein einzigartiges Projekt

Beschreibung des Konzepts:

Das Konzept dieses Bauprojekts beruht darauf, die vorhandenen Ressourcen intelligent zu nutzen und zukunftsorientiert zu modernisieren. Anstatt einen Plattenbau und die damit verbundenen wertvollen Rohstoffe vollständig abzureißen, wird dieser neu gedacht und über moderne Wohnungszuschnitte wieder attraktiv für alle Generationen.

Für die Sanierung des Wohnhauses wurden zunächst die oberen beiden Etagen sowie ein Eingangssegment zurück gebaut und die Entkernung des Wohnhauses durchgeführt. Dies ist der schrumpfenden Entwicklung des ländlichen Raumes in Aschersleben geschuldet. Im Anschluss daran wurde eine Etage - inklusive des Pultdachs - aufgesetzt. Das Pultdach ist zur Sonne geneigt und erntet optimal die Sonnenenergie. Die ehemals 60 Wohnungen wurden auf 22 Einheiten geschrumpft, die modern geschnitten und besonders für Familien sehr interessant sind. Dabei wurden die Grundrisse der Wohnungen so angepasst, dass großzügigere Wohneinheiten entstehen können. Die verschiedenen 2- bis 5-Raum-Wohnungen überzeugen durch ihren modernen Charme, den individuellen Zuschnitt sowie großzügige Balkone. Gleichzeitig konnten die Mieter mitentscheiden, welche Bodenfarbe, welche Fliesenfarbe und welche Wandfarben verwendet werden sollen.

Eine weitere Besonderheit des Wohnhauses ist die Inklusivmiete. In einem monatlichen Festpreis sind alle Kostenbestandteile der gängigen Miete - wie bei einer Flatrate - enthalten. Dazu zählen die Kaltmiete, der Allgemein- und Haushaltsstrom, das Wasser, die Wärme (ebenfalls über Strom in Form von Infrarotheizungen an der Decke), die Betriebskosten sowie der Stellplatz. Diese Kosten sind für 5 Jahre festgeschrieben.

2-Raum-Wohnungen

- ▶ **Zwei 2-Raum-Wohnungen**
mit jeweils ca. 65-78 m²
Inklusivmiete
- ▶ **Drei 2-Raum-Wohnungen**
mit jeweils ca. 76 m²
Inklusivmiete mit Aufzug

3-Raum-Wohnungen

- ▶ **Sechs 3-Raum-Wohnungen**
mit jeweils ca. 70 m²
Inklusivmiete
- ▶ **Drei 3-Raum-Wohnungen**
mit jeweils ca. 81 m²
Inklusivmiete mit Aufzug

4-Raum-Wohnungen

- ▶ **Sechs 4-Raum-Wohnungen**
mit jeweils ca. 86 m²
Inklusivmiete

5-Raum-Wohnungen

- ▶ **Zwei 5-Raum-Wohnungen**
mit jeweils ca. 121-138 m²
Inklusivmiete mit Aufzug

Energieautarkes Wohnen - ein einzigartiges Projekt

Weitere Besonderheiten:

Eine weitere Besonderheit für unsere Mieterinnen und Mieter ist das Mietkonzept: Über eine Inklusivmiete sind alle Kosten für Wohnen, Kalt- und Warmwasser, Strom, Heizwärme, Wartungskosten sowie ein Stellplatz inkludiert – festgeschrieben für fünf Jahre über eine Mietpreisbindung. Ein ähnliches Konzept mit Inklusivmiete und einem Autarkiegrad von über 50 % wurde in Aschersleben in unserem Objekt Vor dem Wassertor 19a – einer ehemaligen Industriebrache – bereits Ende 2021 umgesetzt. Diese gewonnenen Erfahrungswerte konnten wir für die Kopernikusstraße 10-14 und 4-8 als auch die Keplerstraße 4-10 adaptieren.

Seit der Fertigstellung im Mai 2023 wird das Wohnhaus in der Kopernikusstraße 10-14 durch den vor Ort produzierten Sonnenstrom sowie den dazugekauften grünen Strom vom regionalen Energieversorger CO₂-frei betrieben. Um das Energiekonzept des Gebäudes umsetzen zu können, folgt die Heizungs- und Warmwasserbereitung einem hohen Grad der Enttechnisierung. Über Infrarotheizungen, die an der Decke montiert werden, wird die Wohnung beheizt. Zusätzlich haben wir im Großteil der Räume über die Heizung auch das Licht realisiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral durch einen 200 Liter umfassenden Autarkieboiler.

Eine weitere Besonderheit dieses Konzepts ist die Verwendung kreislauffähiger Baumaterialien, die nach dem Cradle to Cradle-Standard zertifiziert wurden. Auf diese Weise stellen wir mit dem Einsatz diverser C2C-Baumaterialien sicher, keinen weiteren Sondermüll für spätere Generation zu produzieren.

Materialien (ein Auszug):

- ▶ **Wineo silent Premium Unterlagsmatte und BioBoden:**
Hergestellt aus natürlich vorkommenden Komponenten wie Sand oder Raps/Rizinusöl lösemittelfrei, kein Ausdünsten von Schadstoffen, reduziert Geh und Trittschall
- ▶ **Gerflor:**
noch nicht zertifiziert, nutzen aber bereits den Weg der Kreislaufwirtschaft
- ▶ **Mosa Fliesen:**
Mosa ist das erste Keramikfliesenunternehmen der Welt, das die Cradle to Cradle Gold-Zertifizierung für fast seine gesamte Fliesenkollektion erhalten hat
- ▶ **Bito Mineral Rollspachtel RS 108, Maschinenspachtel MS108, Uni-Sol Innenfarbe SI 355, Uni-Sol Fixativ UF 379 (Grundier- und Verdünnungsmittel)**
- ▶ **Troldtekt Akustik Platten:**
bieten eine Revisionierbarkeit und eine besondere Akustik
- ▶ **Fenster der Firma Re-Window:**
mit 15 % Recyclingmaterial angereichert
- ▶ **Rockwell Kellerdämmplatten**
- ▶ **Estrich aus Sand und Zement: Estrich wird nach Ende des Gebrauchs rausgebaut und gemahlen**
- ▶ **Megawood**

Energieautarkes Wohnen - ein einzigartiges Projekt

Mitwirkende Akteure:

Für dieses Projekt haben wir, die Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH, mit dem Autarkieteam um Prof. Timo Leukefeld ein energetisches Konzept für das Haus entwickelt, welches zu großem Interesse bei Mietinteressenten sowie bei Interessierten aus der Immobilienwirtschaft - regional, national aber auch international - führte. Zudem wurden viele Gespräche mit Planern, Handwerksfirmen und Anbietern der Cradle to Cradle-zertifizierten Baumaterialien geführt, um am Ende das bestmögliche Ergebnis zu erzielen.

Zielgruppen:

Das Projekt richtet sich mit den 3-, 4- und 5-Raum-Wohnungen besonders an Familien mit Kindern – in den beiden äußeren Eingängen sowie im mittleren Eingang im Dachgeschoss. Wohingegen die barrierearmen 2- und 3-Raum-Wohnungen im mittleren Eingang ideal für Mieterinnen und Mieter geeignet sind, die barrierearm und altersgerecht wohnen möchten. Ein typisches Mehrgenerationshaus - wie es auch früher in den seriellen Wohnhäusern gelebt wurde. Zusätzlich ist es uns mit unserem Vermarktungskonzept gelungen, einen Zuzug von 50 % zu generieren. Alle 21 Wohnungen waren bereits vor der Fertigstellung vermietet. Eine Wohnung wurde als Musterwohnung eingerichtet, um den interessierten Mieterinnen und Mietern zeigen zu können, wie die Wohnung nach Fertigstellung aussehen wird. Diese haben wir für die Keplerstraße 4-10 nun in der Kopernikusstraße 4 eingerichtet.



Energieautarkes Wohnen - ein einzigartiges Projekt

Beispielhafte Grundrisse der 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen (Kop. 4-8):

Drei 2-Raum-Wohnungen mit jeweils ca. 76 m²
Inklusivmiete: 1.089 EUR (mit Aufzug)



Zwei 2-Raum-Wohnungen mit jeweils ca. 78 m²
Inklusivmiete: 1.000 EUR



Sechs 3-Raum-Wohnungen mit jeweils ca. 70 m²
Inklusivmiete: 900 EUR



Sechs 4-Raum-Wohnungen mit jeweils ca. 86 m²
Inklusivmiete: 1.100 EUR



Energieautarkes Wohnen - ein einzigartiges Projekt

Angestrebte Ziele:

Diese Projekte sind bislang einmalig in Europa - dies soll aber in jedem Fall nicht so bleiben. Wir sind bereits in der Umsetzung des letzten Gebäudes in der Keplerstraße 4-10.



Energieautarkes Wohnen - ein einzigartiges Projekt

Kopernikusstraße 4-8:

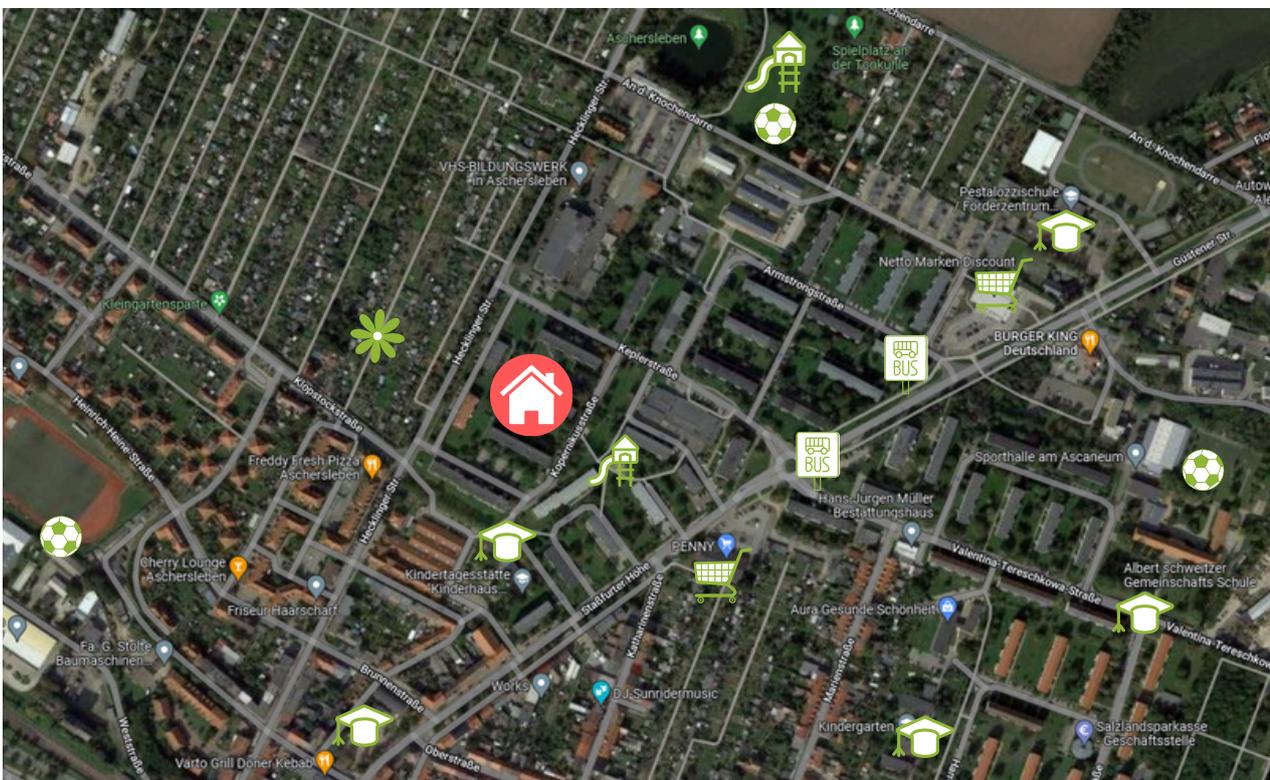
Das Wohnhaus wurde im Oktober 2024 fertiggestellt. Es weist kleinere Grundrissanpassungen auf, beispielsweise wurden Gauben im Dachgeschoss eingesetzt und der Drempeel wurde höher gesetzt.



Das Wohnen der Zukunft - alles direkt vor Ort

Umgebung:

Das Wohngebiet rund um die Kopernikusstraße ist besonders durch die familienfreundliche Umgebung sowie die Nähe zu Kinder- und Bildungseinrichtungen, großzügigen Grünflächen und Spielplätzen geprägt. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der nahen Umgebung. Und durch die sehr gute Anbindung zur A36 sind unsere Wohnungen auch für Pendler attraktiv. Direkt vor der eigenen Haustür lassen sich vielfältige Freizeitangebote verwirklichen und wer beispielsweise das Gärtnern liebt, geht nur über die Straße und steht in einer grünen Oase.



Legende:



Wohnhäuser
Kopernikusstraße



Spielplätze



Sport- und Freizeit



Gartensparten



Kinder- und
Bildungseinrichtungen



Bushaltestellen



Einkaufsmöglichkeiten



Aschersleben - die älteste Stadt Sachsen-Anhalts

Lage:

Gelegen im Süden Magdeburgs und am nordöstlichen Rand des sagenumwobenen Harzes – direkt im Einetal – befindet sich die älteste, urkundlich erwähnte, Stadt Sachsen-Anhalts. Dank seiner besonderen Lage wird Aschersleben gern als das "Tor zum Harz" bezeichnet. Die Infrastruktur von Aschersleben besticht sowohl durch die Autobahnverbindungen zur A36 und A14, als auch durch mehrere Bundesstraßen sowie den öffentlichen Fern- und Nahverkehr.

Historie:

Erstmals wurde Aschersleben im Jahr 753 urkundlich erwähnt und erlangte als Sitz der Askanier seine Bedeutung. Der Name Aschersleben leitet sich von "Ascharia" ab – dem latinisierten Namen ihres Burgbesitzes. Im 12. Jahrhundert wurde es unter dem Askanier Albrecht dem Bären zum Mittelpunkt des späteren Fürstentums Anhalt. Die sehr gut erhaltene Stadtbefestigungsanlage und der weitestgehend erhaltene Stadtkern aus dem Mittelalter verleihen Aschersleben sein historisch wertvolles Ambiente.

Kultur:

Dank der Internationalen Bauausstellung "Stadtumbau" in den 2000ern, in der Aschersleben Modellstadt war, und der Landesgartenschau 2010, wandelte sich Aschersleben zu einer vielfältigen liebens- und lebenswerten Stadt. Die Park- und Grünanlagen der ältesten Stadt Sachsen-Anhalts laden zum Entspannen ein; Museum, Kino, Zoo sowie etliche Großveranstaltungen über das ganze Jahr verteilt, bieten ein breitgefächertes Unterhaltungsangebot für die ganze Familie.





Unsere Stärke – wir sind persönlich für Sie da. Haben Sie Fragen zum Projekt oder Interesse an einer Wohnung? Melden Sie sich bei uns:

Ascherslebener Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

Magdeburger Straße 28 • 06449 Aschersleben

Frau Nadine Tyka-Koggel

E-Mail: n.tyka-koggel@agw-asl.de

Telefon: 03473 942 325



[agw_dein_vermieter](#)



[AGWmbH](#)

