



Quartierssanierungskonzept

Planungsteam architektur & energie

Dipl.-Ing. Petra Slawisch, Architektin

Quartierssanierungskonzept – Warum?

Erreichung der Klimaschutzziele

- ➔ Sanierung alten Gebäudebestandes ist einer der wichtigsten Faktoren zur Erreichung der Klimaschutzziele.
- ➔ Eine bezahlbare Energieversorgung für die Bürger bereitstellen ist eine kommunale Aufgabe. Energie die nicht benötigt wird, ist die günstigste Energie.

Quartierssanierungskonzept – Ziel

1. Steigerung der Sanierungsrate im Gebäudebereich
2. Nachhaltige Energieversorgung für das Siedlungsgebiet
3. Umsetzung energieeffizienter Bauleitplanung
4. Weiterentwicklung städtebaulicher Konzepte



Ein ganzheitliches Musterprojekt für zukunftsfähiges Wohnen und Leben in der Gemeinde!

Quartierssanierungskonzept – Förderung durch KfW

Förderung ist Teil des Energiekonzeptes des Bundes.

„**Energetische Quartierssanierung**“ ist Anschluss-förderung zur Umsetzung der Ergebnisse aus dem Klimaschutzkonzepten.

Gefördert werden 65% der Kosten der Konzeptentwicklung

Quartierssanierungskonzept – jede Siedlung ist anders

Unterschiede:

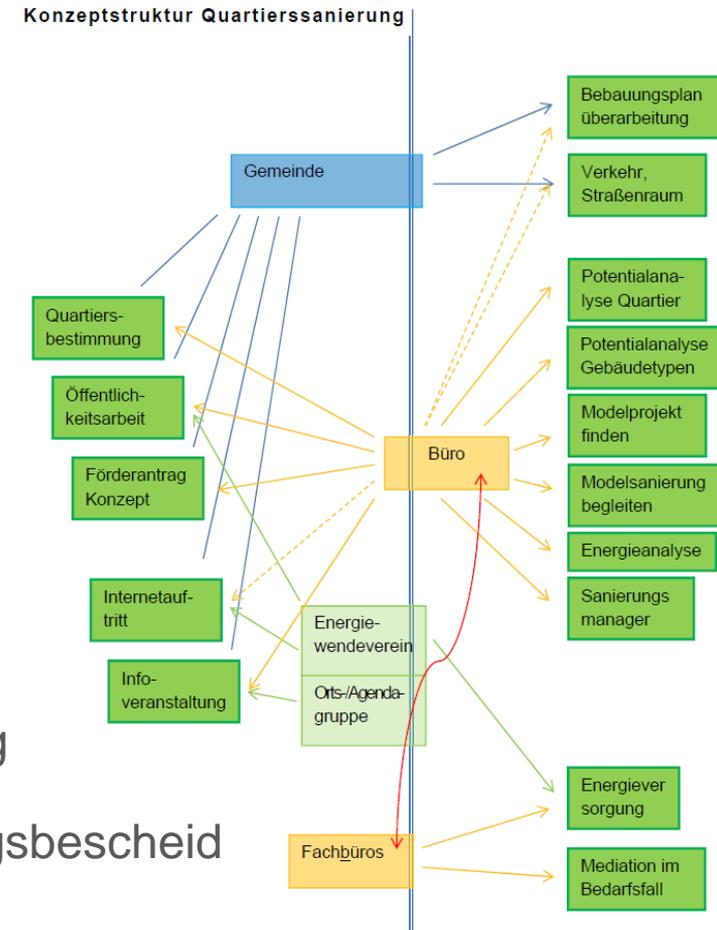
- Lage (innerstädtisch, Einzellage)
- Gebäudetypen, (EFH, DHH, RH, MFH ..)
- Baualter,
- Bebauungsdichte,
- Bauqualität, (Bausubstanz, Architektonisch)
- Bewohnerstruktur, (Alter, vorw. Eigentümer, vorw. Mieter, Familien, ect.)
- Akzeptanz der Bausubstanz und der Siedlung, (Vorteile, Nachteile)
- Sanierungshemmnisse, (Alter der Bewohner, schwierige bauliche Gegebenheiten, Bebauung nicht ausgenutzt, ect..)

Quartierssanierungskonzept – am Beispiel Ringstraße in Krailling



Gemeinde Krailling QSK

1. Energiewendeverein greift Thema auf.
2. Fachbüros entwickeln Konzeptstruktur.
3. Gemeinde hat zwei Siedlungen zur Auswahl
4. Bürgerversammlung – Interessensabfrage
5. Antragstellung bei KfW mit Konzeptvorstellung
6. Beauftragung der Fachbüros nach Bewilligungsbescheid



Quartierssanierungskonzept - Der Weg

Öffentlichkeitsarbeit / Bürgerinformation:

- Vorstellen des Konzeptgedankens/-ablaufes, Zeitplan, aller Mitwirkenden, Ansprechpartner
- Vorstellen des Internetauftritts
- Erklärung zur Datenaufnahme, Fragebögen
- Modellsanierung
- Workshop: Positive Aspekte/Problempunkte des Quartiers und der Gebäude
- Diskussion – Fragen - Wünsche



Quartierssanierungskonzept - Der Weg

Energiekonzepterstellung

- Erarbeiten städtebaulicher, architekt. Situation
- Verbrauchs-/Potentialanalyse Quartier bezogen
Auswertung Fragebögen
- Modellhafte Energieberatung für Gebäudetypen
Untersuchung von Gebäudetypen, Veröffentlichung
(Einsparungspot., Wirtschaftlichkeit, Förderungen)
- Thermografische Analyse von Gebäudetypen
- Energieversorgungskonzept für Quartier,
(Blick über Grenzen)

3. Energieverbrauch Siedlung

(Primärenergiebedarf - Berechnet / Verbrauch / Zukunft?)

Errechneter Bedarf: (ENEV 2009 – DIN 4108 – Standardgebäude)	1.250.000 kWh / Jahr	342 t CO ₂
Aktueller Bestand (Tatsächlicher Verbrauch auf die Häuser hochgerechnet)	899.000 kWh / Jahr	221 t CO ₂
ENEV Neubau Anforderungen (ENEV 2009 – DIN 4108 – Neubau)	297.000 kWh / Jahr	66 t CO ₂



4. Erklärung der Einzelmaßnahmen

ALT: U-Wert & Technik des angenommenen Bestandshauses.
NEU: U-Wert & Technik auf dem Stand der Technik.

	Eckhaus	Mittelhaus
Kosten : (Grobe Schätzkosten – Stand September 2012)	1.000 €	900 €
Ohnehin anstehende Erhaltungskosten: (Erhaltungskosten die auf Grund von Instandhaltung entstehen)	- 100 €	- 100 €
Förderung: (KWF - Stand 01.10.2012)	- 100 €	- 100 €
Kosten energetische Sanierung: (Reine Kosten für eine energetische Sanierung)	800 €	700 €
Einsparungen Primärenergiebedarf: (Einsparung des Musterhauses im Bezug auf gen Grundzustand)	ca. - 9%	ca. -10 %
beim ENEV Standardhaus (3.900l / 3.200l Öl)	355€	320€
(Einsparung des Musterhauses im Bezug auf gen Grundzustand)		
beim derzeitigen Durchschnitt (3.000l / 2.500l Öl)	273€	250€
(Durchschnittliche Einsparung des Bewohners QSK)		
beim sparsamen Nutzer (2.500l / 2.000l Öl)	228€	200€

Quartierssanierungskonzept - Modellsanierung

Modellsanierung mit Baustellenbesichtigung und vielen Informationen

Motivation der Bürger zur Umsetzung einer öffentlichen Modellsanierung im Quartier.

Anreiz schaffen z.B. durch Kostenübernahme einer Energieberatung durch die Kommune



Quartierssanierungskonzept - Modellsanierung

Informationen zu:

Checkliste vom ersten Sanierungsgedanken bis zur fertigen Sanierung
Baustellenablauf, alles rund ums bauen.

Kosten von Maßnahmen

Fördermöglichkeiten

Vorteil: guter Kontakt zu
Bewohnern, viele Einzel-
gespräche



Quartierssanierungskonzept - Der Weg

Haussanierung – ein großes Vorhaben

Schwierigkeiten und Ängste besprechen:

z.B. Finanzierung, Baustellensituation, Unsicherheit in der Vorgehensweise, Sorgen nicht den richtigen Baupartner zu finden (Architekt, Firmen, ect..)

Vorteile besprechen:

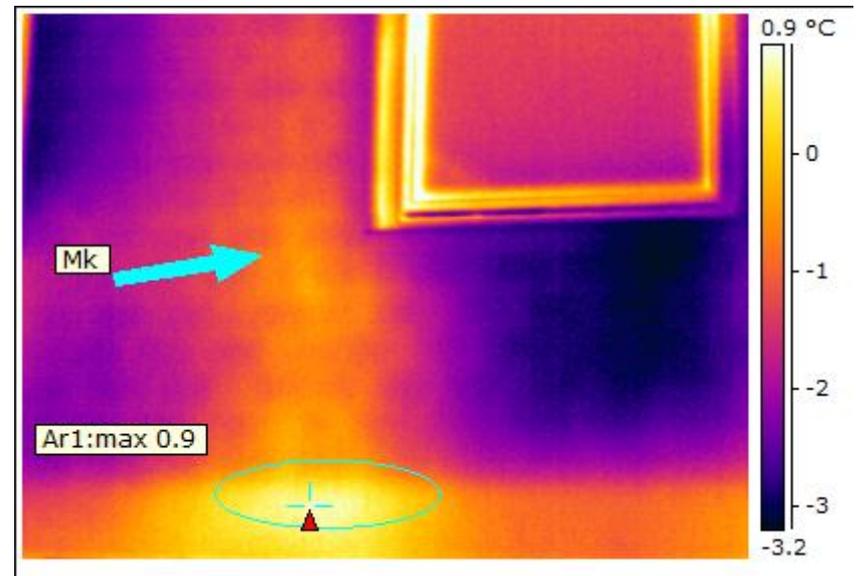
Bestehende bauliche Probleme beheben, Energieverbrauch/-kosten senken, Unabhängiger werden, Behaglichkeit erhöhen, Wertbeständigkeit sichern, ect.



Quartierssanierungskonzept - Der Weg

Veranschaulichung der Problematik mit Hilfe von Thermographie

- Thermographische Begutachtung von 2 beispielhaften Gebäuden
- Aufzeigen Gebäudetypischer Schwachstellen
- Berichte für Bewohner zugänglich machen



Quartierssanierungskonzept - Der Weg

Am Beispiel Ringstr.

Hemmnisse:

- 1.) große Anzahl ältere Bewohner – wie kann finanziert werden.
- 2.) Sorge vor Sanierungsablauf – was soll man sanieren, wie, mit wem, ect.
- 3.) Baustoffe, Dichtheit der Gebäude, Schimmelbildung, brennende Fassaden.

Fachinformationen über Vorträge für alle Bürger
mit Gelegenheit zum Austausch:

**Holger König – Lebenszyklus von Baustoffen,
Baubiologische Betrachtungen**

**Energetisch Sanieren, barrierefrei umbauen –
Finanzierungsmöglichkeiten in allen
Lebensphasen, Förderungen.**



Quartierssanierungskonzept - Der Weg

Wärmeversorgung

Möglichkeiten der Wärmeversorgung zusammen tragen. (Einzelheizung, Kleingruppen, BHKW, Nahwärmeversorgung)

Nahwärmeversorgung

- In Krailling großes Interesse! (hoher Anteil alter Heizungen)
- Energieverbrauch/Wärmedichte der Siedlung bestimmen,
- Erzeugungsmöglichkeiten (BHKW regenerativ/fossil, Abwasserwärme)
- Mögliche Aufstellorte suchen,
- Betreibermöglichkeiten klären
- Rechtliche Voraussetzungen für die Siedlungsbewohner,



Quartierssanierungskonzept - Der Weg

Bebauungsplan oder städtebauliches Konzept

1. Beratung zu energieeffizienter Bauleitplanung für den Quartiersbereich.
2. Beratung bei Bebauungsplanänderung – Verschließen Balkone
Veränderung Vordächer



Quartierssanierungskonzept - Der Weg

Großer Vorteil eines Quartierssanierungs-Konzeptes

- Alle Akteure an einen Tisch (Bewohner, Gemeinde, Abwasser-Zweckverband, EON, Regionalwerke ect.)
- Kontakte entstehen zu verschiedensten Betreiberlösungen. (Regionalwerke, Genossenschaft ect.)
- Bedarfsabklärung auch in die nähere Nachbarschaft der Siedlung (Entstehung von Neubauten, geplante Sanierungen – Kontakte zu Architekten, Eigentümern, Zweckverbänden)

Quartierssanierungskonzept - Abschluss

- Abschlussveranstaltung für Bewohner und Gemeinde
- Vorstellung der Ergebnisse, Aktionsplan / Handlungskonzept
- Diskussionsmöglichkeit
- Übergabe von Sanierungsfibel an Bewohner
- Berichtsabgabe an KfW

Ganz wichtig: Weiterführen der angestoßenen Aktionen durch einen Sanierungsmanager!



Quartierssanierung Ringstraße

Dipl.-Ing. Petra Slawisch –Architektin
architekturbuero-slawisch.de

Am Hartfeld 10
82234 Weßling
Tel.: 08152 953316
info@architekturbuero-slawisch.de