

SOLARES BAUEN

MAI 2007

€9,00



SOLARPRAXIS

**Sonnenkirche
in Wels**
Energie für
die Gemeinde

**Lufthansa Center
Frankfurt**
High Tech mit
Low Energy

BMW-Welt München
Flaniermeile mit
Sonnendach

Woche der Sonne
Infotage zum
solaren Planen



Sonderheft der
SONNENENERGIE
Postvertriebsstück
Gebühr bezahlt
A 55756

NACHHALTIGE SANIERUNG IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU

DAS EU-PROJEKT ROSH

ROSH – RETROFITTING OF SOCIAL HOUSING – IST EIN EUROPÄISCHES KOOPERATIONSPROJEKT MIT DEM SCHWERPUNKT DER ENTWICKLUNG UND FÖRDERUNG VON KONZEPTEN FÜR ENERGIEEFFIZIENTE UND NACHHALTIGE MODERNISIERUNG IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU IN EUROPÄISCHEN STAATEN. DAS PROJEKT RICHTET SICH AN ENTSCHEIDUNGSTRÄGER IM WOHNBAU, ARCHITEKTEN, ENERGIEVERSORGER, SOWIE MIETER UND BEINHÄLTET AUCH INFORMATIONS- UND FORTBILDUNGSMASSNAHMEN. ZUDEM SOLLEN RICHTLINIEN FÜR DIE NACHHALTIGE MODERNISIERUNG VON GEBÄUDEN UND FINANZIERUNGSPÄNE ENTWICKELT WERDEN.

Von Gabi Schlichtmann



Mehrfamilienhausblock in Linz, Österreich, nach der Sanierung 2006.



Ein typischer Mehrfamilienhausblock, wie er in ganz Europa zu finden ist: hier in Linz, Österreich, von 1957/1958 – links vor und rechts nach der Sanierung im März 2006.

Von den insgesamt 205 Millionen Wohngebäuden in Europa (Stand 2003) entfallen knapp 36 Prozent auf den Mietwohnungsbau, unterteilt in rund 21 Prozent private Mietverhältnisse und gut 11 Prozent sozialer Wohnungsbau. Betrachtet man den Anteil der Menschen, die in Mietwohnungen leben, ist die Verteilung in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich, ebenso wie der Anteil der Sozialwohnungen und deren Randbedingungen. Darüber hinaus gibt es keine einheitliche europäische Definition des Begriffs „Sozialer Wohnungsbau“ bzw. „social housing“. Dennoch besteht hier eine Gemeinsamkeit: das typische Erscheinungsbild der Mehrfamilienhäuser als kompakter Wohnblock aus den 50er bis 70er Jahren des letzten Jahrhunderts, häufig für Zuwanderer und Arbeiter großer Unternehmen errichtet, heute für Menschen mit geringem oder keinem Einkommen.

Ein Großteil dieser Gebäude ist sanierungsbedürftig, in erster Linie wegen des viel zu hohen Energieverbrauchs, aber auch aufgrund der Raumaufteilung und der Ausstattung, die nicht mehr dem Standard entsprechen. Immerhin entfallen ungefähr 40 Prozent des Endenergieverbrauchs in der EU auf den Gebäudesektor, wovon annähernd ein Fünftel mit effizienten Modernisierungsmaßnahmen eingespart werden könnte. Hier ist also ein enormes Potenzial vorhanden, auch angesichts der Tatsache, dass in den kommenden 15 Jahren in der EU voraussichtlich mehr als eine Million neue Gebäude errichtet und etwa ein bis zwei Prozent des Gebäudebestands jährlich saniert werden. Zudem hat sich die Europäische Union zum Ziel gesetzt, integrierte Konzepte für energieeffiziente und nachhaltige Modernisierungen im Mehrfamilien-Wohnungsbau für Menschen mit geringem Einkommen zu entwickeln und zu fördern. Im Januar 2006 sind dazu EU-weit insgesamt zwölf der beantragten Projekte bewilligt worden, darunter das Projekt „ROSH“.

ROSH – RETROFITTING OF SOCIAL HOUSING

ROSH ist ein praxisbezogenes europäisches Kooperationsprojekt, das von Januar 2006 bis Juni 2008 läuft und folgende regionalen Schwerpunkte hat: Dublin (Irland), Niedersachsen (Deutschland), Piemont mit den Provinzen Asti, Novara und Ossola (Italien), Steiermark (Österreich), Warmia-Mazury (Polen) sowie Bulgarien.

Für die betreffenden Regionen sollen vor allem energieeffiziente und übertragbare Modernisierungskonzepte und Finanzierungsansätze für Mehrfamilienhäuser für Personen mit niedrigem Einkommen entwickelt und kommuniziert sowie gleichzeitig Wohnkomfort und Lebensqualität der Bewohner erhöht werden. Zielgruppen sind Wohnungsgesellschaften, Behörden, Architekten, Ingenieurbüros und Planer, Energieversorger, Finanzinstitute sowie Mieter und Mietervereinigungen.

ROSH zielt in erster Linie darauf ab, den Entscheidungsprozess bei Modernisierungen im sozialen Wohnungsbau so zu beeinflussen, dass bessere und energieeffizientere Lösungen ökonomisch attraktiv und somit auch umsetzbar sind, dass der Markt stimuliert und die Anzahl der sanierten Gebäude erhöht wird.

Das Projektconsortium arbeitet aktuell an mehreren Fronten gleichzeitig: Während die länderübergreifende Analyse des Ist-Zustands im sozialen Wohnungsbau abgeschlossen ist, werden nun maßgeschneiderte Finanzierungspläne sowie Instrumente der Qualitätssicherung entwickelt. Auf der Website www.rosh-project.eu ist bereits, speziell für Architekten und Planer, eine Zusammenstellung von Audit- und Beratungshilfen verfügbar, bestehend aus Planungsinstrumenten, Leitfäden und Software-Programmen in den Bereichen Qualitätssicherung und Energieaudits. Zurzeit wird ein Fragebogen ausgewertet, um die Situation der Mieter im Sozialen Wohnungsbau sowie deren allgemeines Verständnis zu Fragen der Energieeffizienz in den einzelnen Partnerregionen zu analysieren. Die gewonnenen Erkenntnisse sollen die Kommunikation mit den Mietern erleichtern, um zukünftig die Durchführung von Energieeinsparmaßnahmen effizienter zu gestalten. Eine Zusammenstellung beispielhafter Sanierungsprojekte aus den Regionen, sowohl baulich als auch in finanzieller Hinsicht, befindet sich im Aufbau. Zwei Leitfäden, die die gesamten Analysen und Ergebnisse des Projekts zusammenfassen, werden anhand von Demonstrationsprojekten auf ihre Praxistauglichkeit geprüft und entsprechend überarbeitet. Generell hängt die Entscheidung für eine Modernisierung von Gebäuden oder Wohnungen von den Eigentümern ab, die aber für gewöhnlich weder über ingenieurtechnisches Wissen verfügen noch sich mit aktuellen Standards und Technologien auskennen. Die Eigentümer sind also auf Experten angewiesen, wie z. B.

Architekten, Planer sowie Vertreter von Immobilienwirtschaft und Wohnungsgenossenschaften, die eine zentrale Rolle beim Entscheidungsprozess spielen und deren Engagement wichtig ist für die gelungene Vorbereitung von Modernisierungsmaßnahmen. Die Landesregierung der Steiermark und das österreichische Umweltministerium haben deshalb gemeinsam das Thermografie- und Beratungsprogramm auf den Weg gebracht. Damit soll bei Haus- und Wohnungseigentümern das Bewusstsein für umfassende Sanierungsmaßnahmen geschaffen werden, indem zum Beispiel Energieverluste sichtbar gemacht werden und sich auf sanierungsbedürftige Gebäudeteile konzentriert wird. Außerdem werden Eigentümer und Investoren während des Entscheidungsprozesses konkrete Beratung und Unterstützung sowie allgemeine Informationen über nachhaltige Gebäudemodernisierung angeboten. Wichtigster Bestandteil ist jedoch ein so genanntes Beratungspaket, bestehend aus Vor-Ort-Besichtigung, Gebäudethermografie mit Analyse und Bestandsaufnahme, kurzem Bericht samt Energiecheck, Empfehlungen, technischer und finanzieller Beratung Unterstützung bei Eigentümerversammlungen.

Contracting besteht aus einem umfangreichen Dienstleistungspaket, mit dem Energiebilanz und Kosteneffizienz eines Gebäudes verbessert werden sollen. Dafür stellt ein externes Energiedienstleistungsunternehmen ein individuelles Leistungspaket aus unterschiedlichen Komponenten (zum Beispiel Planung, Betrieb, Wartung, Finanzierung, Motivation der Nutzer) zusammen und übernimmt das technische und wirtschaftliche Risiko. Die Leistungen werden über die eingesparten Energiekosten finanziert. Mit dem Contracting-Verfahren ist es möglich, ohne oder nur mit wenig Eigenkapital energie- und kosteneffizient zu sanieren – bei garantierten Kosten, unter Einsatz innovativer Technologien und bei individuell zusammengestellten Leistungen: Ein Weg, um private Finanzierungen in energieeffiziente Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden einzubinden.

Mehr über Instrumente, Ergebnisse und Projektpartner des Projekts ROSH kann man unter www.rosh-project.eu erfahren.

Die Autorin

Gabi Schlichtmann ist als Architektin und Gebäudeberaterin bei der target GmbH, Hannover als Projektmanagerin für den Bereich Energieeffizienz am Bau zuständig. Zu ihren Aufgabenfeldern gehören die Konzeption und Betreuung von Qualifizierungen, die Beantragung und Dokumentation von F&E-Projekten sowie die Koordination von EU-Projekten, wie das portraitierte Projekt ROSH.

Kontakt

schlichtmann@targetgmbh.de

Fotos

AEE INTEC

ANZEIGE



SOLAREG II
GENIUS
plus

Konstante Kontrolle und Sicherheit

Konstante Kontrolle & Sicherheit
Einfach zu bedienender Systemregler für Solarthermie, Heizkreise, Frischwasserstationen, Pumpengruppen und zahlreichen weiteren Funktionen. Fordern Sie weitere Informationen an. Wir haben auch für Sie die richtige Lösung.

prozeda
prozessautomation
elektronik
datentechnik

DATASTICK: Intelligentes Modul zur Überwachung, Sicherung und Wartung der Systeme. Datalogging, Download der Programmierwerte und Update neuer Betriebssoftware.

Prozeda GmbH · In der Bög 5 · 91330 Eggolsheim · Telefon: +49 9191-61660 · Telefax: +49 9191-616622 · E-Mail: info@prozeda.de Info: www.prozeda.de