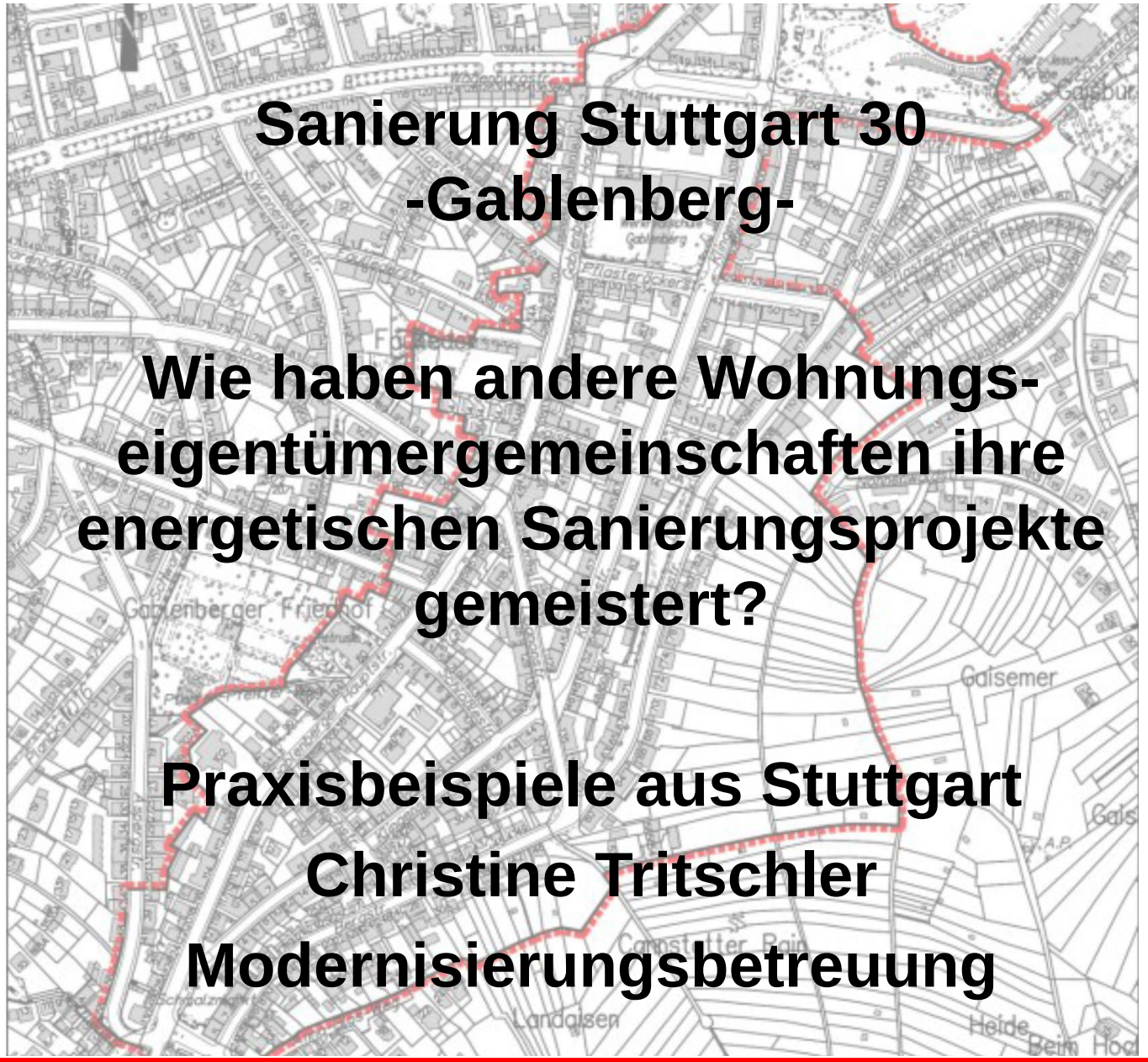


Sanierung Stuttgart 30 -Gablenberg-

Wie haben andere Wohnungs-eigentümergemeinschaften ihre energetischen Sanierungsprojekte gemeistert?

Praxisbeispiele aus Stuttgart

Christine Tritschler

Modernisierungsbetreuung

Beispielhafte Modernisierung einer WEG in Stuttgart

Grunddaten zum Gebäude:

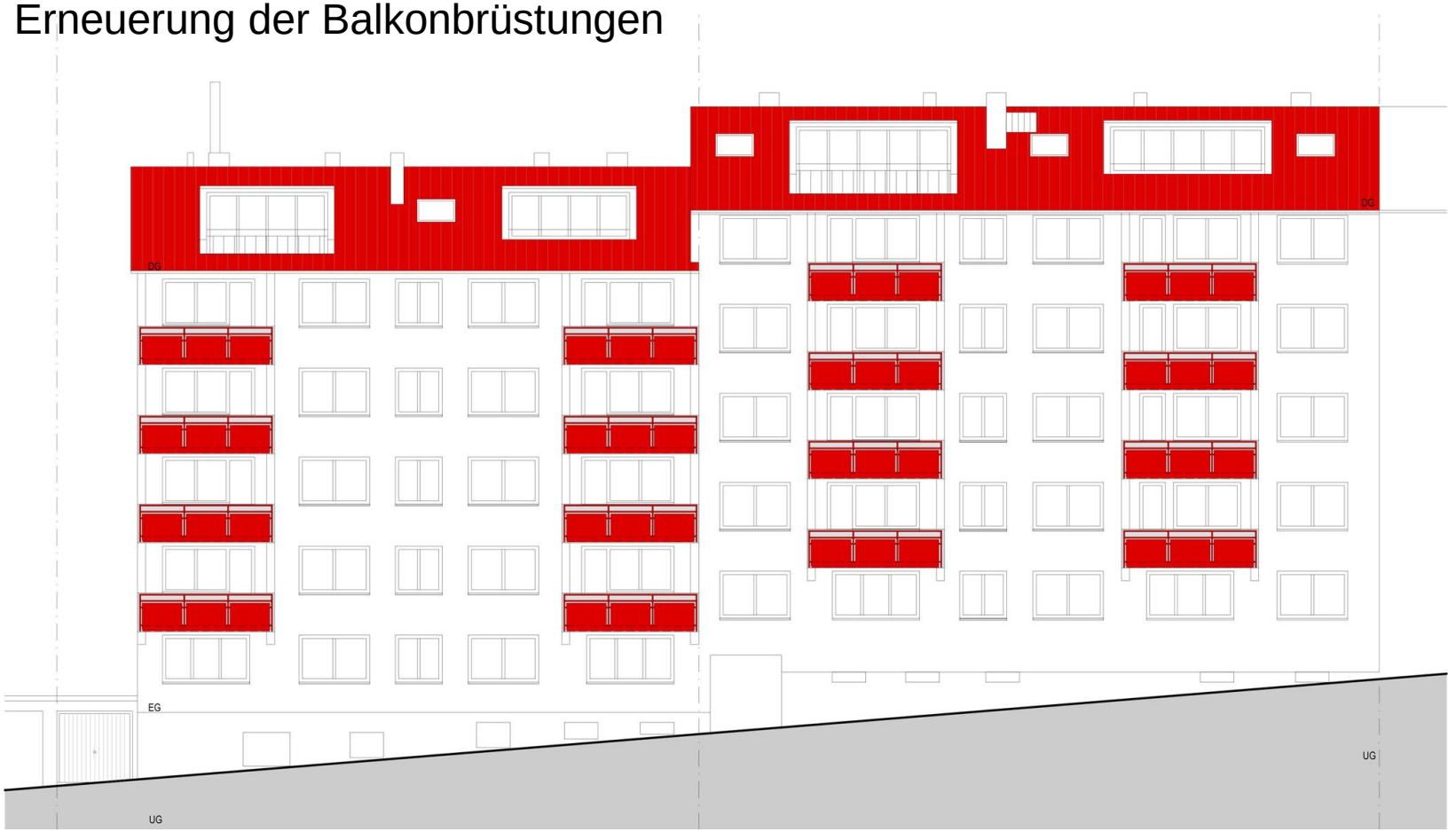
- Gebäude in Teileigentum mit insgesamt 31 Wohneinheiten
- Anteilig ca. 50% der Wohnungen vermietet, 50% eigengenutzt
- Hausverwaltung, Verwaltungsbeirat

Energetischer Zustand des Gebäudes vor Modernisierung:

- Fenster mit Isolierverglasungen in den Wohnungen
- Dach teilweise gedämmt
- Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Heizsystem

Was war zunächst geplant?

- Dämmung und Neudeckung des Daches
- Erneuerung der Balkonbrüstungen



> Anfrage der Hausverwaltung bei der Stadt, welche Fördermöglichkeiten die Sanierung bietet

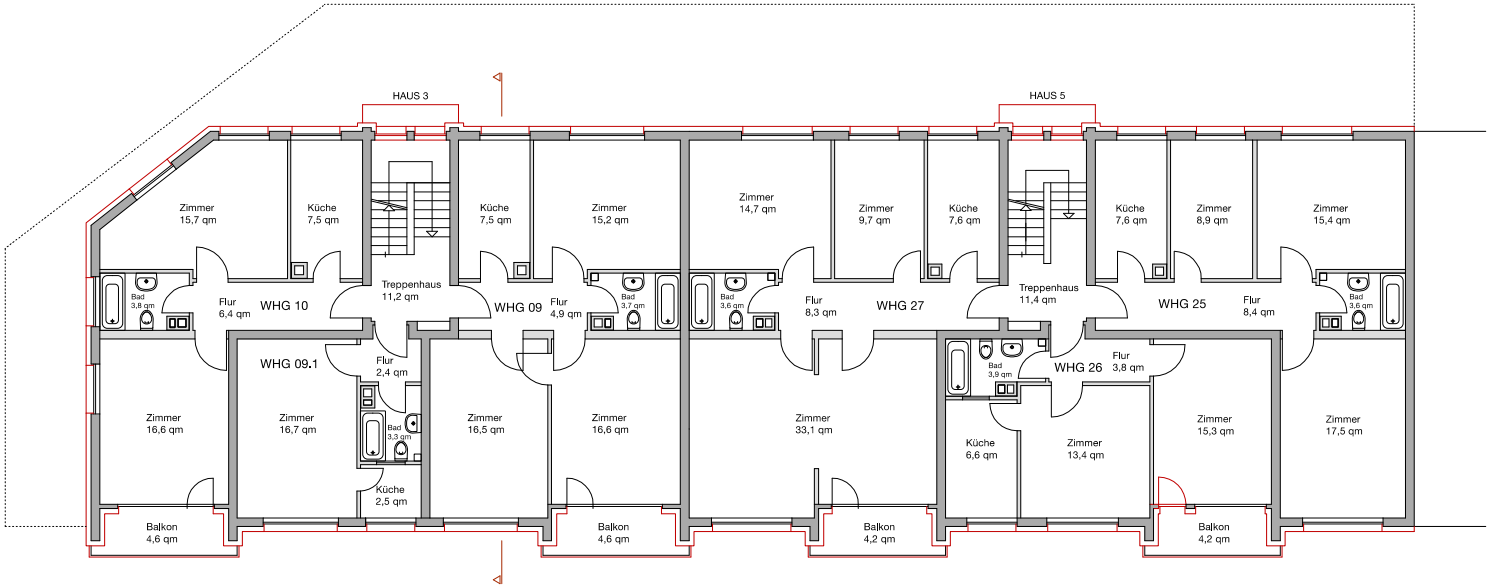
- Erste Kontaktaufnahme Modernisierungsbetreuung/ Hausverwaltung
- Erster Termin vor Ort zur Einschätzung der Gebäudesubstanz und hieraus notwendiger Maßnahmen zum Erreichen der Förderkriterien (Erstberatung)

> „zusätzliche Maßnahmen“ zum Erreichen des Standard eines KfW-Effizienzhaus 115 (umfassende Modernisierung):

- Tausch aller Fenster, die noch nicht über Isolierverglasungen verfügen
- Dämmung der Fassaden
- Überprüfung aller Heizsysteme
- Dämmung der Decke über den Kellerräumen zur den Wohnungen im EG

Erster Schritt:

- Erläuterung der notwendigen Maßnahmen in Eigentümerversammlung
- Grundsatzbeschluss der WEG, Ziel einer umfassenden Modernisierung zu verfolgen, und hierzu einen Architekten zu beauftragen



> Nächste Schritte:

- Begehung aller Wohneinheiten mit Modernisierungsbetreuung und von Stadt beauftragter Energieberatung
- Aufnahme aller Heizgeräte/ Warmwassererzeuger

> Ergebnis:

- ca. 50% der Geräte 15-25 Jahre alt, tlw. Gaseinzelöfen

> Empfehlung:

- Zentrales Heizsystem

> Feststellung der energetischen Förderkriterien durch die Energieberatung

- Vorstellung und Erläuterung in Eigentümerversammlung
- Erste Kostenzusammenstellung Architekt, hieraus Feststellung möglicher Förderbetrag über die Sanierung (25%)

> Ergebnis:

- Rücklagen für umfassende Modernisierung nicht ausreichend
- Erstellung eines Finanzierungplanes durch die Hausverwaltung

> WEG- Kredit durch die L-Bank (KfW-Effizienzhaus 115)

> Modernisierungsvereinbarung zwischen WEG und Stadt Stuttgart

Weitere Beispiele:

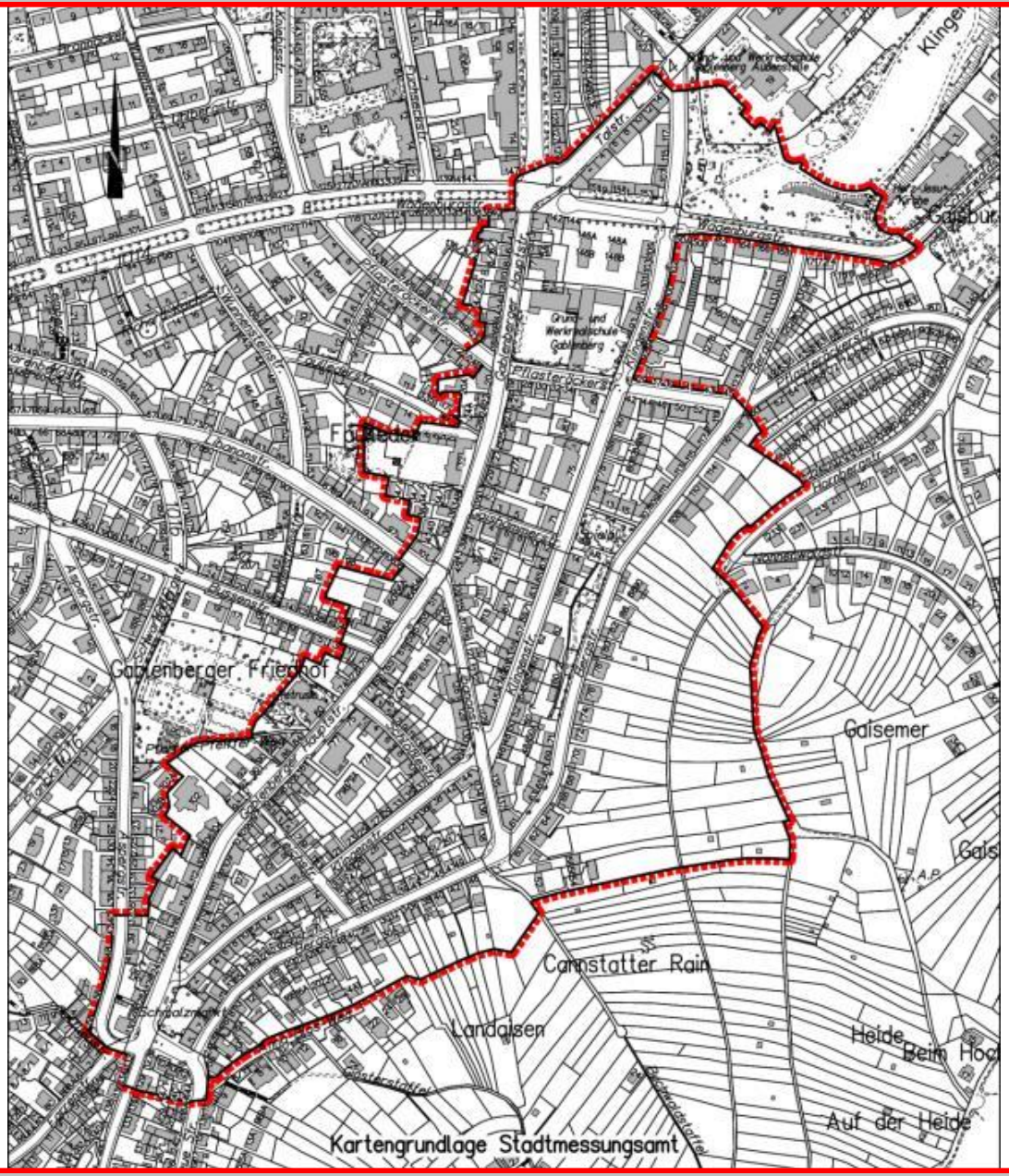
- WEG, 3 Parteien, Fassadenmodernisierung

Weitere Beispiele:

- WEG, 9 Parteien, Modernisierung Gebäudesockel und Einzelwohnungen

Weitere Beispiele:

- Umnutzung Büro zu Wohnen, WEG, 13 Parteien nach Modernisierung



Modernisierungsbetreuung:
Büro ORplan
Ansprechpartnerin:
Frau Dipl.-Ing. ChristineTritschler
Rotenbergstr. 20
70190 Stuttgart
Tel: 0711 - 925 75-0 Fax -30