

## 4. Wohnquartiere

---

### 4.1. Momentaner Zustand der Wohnquartiere

Die meisten Wohngebäude in Veitshöchheim sind in schlechtem energetischem Zustand. Nur das Quartier Danziger Straße/Prager Straße entspricht annähernd dem heutigen Niveau. Die Bereiche Am Speckert, Beethovenstraße und südlich des Schulzentrums entsprechen mittlerem energetischem Standard, da manche Wohnhäuser nachträglich gedämmt wurden oder neueren Baujahrs sind. Von den großen Wohnkomplexen der 60er und 70er Jahre wurden bisher nur einzelne saniert. Auch Solarthermie und Photovoltaik wird wenig genutzt. Der Großteil der Wohngebäude wird mit Erdgas beheizt.

#### 4.1.1. Altort



Abbildung 4.1.1: Luftbild Altort (Quelle: Bing maps)

Die Wohnbebauung im Ortskern besteht hauptsächlich aus eng aneinander gebauten Einfamilienhäusern, von denen einige denkmalgeschützt sind (vgl. Abbildung 4.1.2). Nördlich und südlich des Ortskerns nimmt die Bebauungsdichte ab. Hier befinden sich Ein- bis Zweifamilienhäuser und einige unsanierte Wohnblocks. Fast alle Gebäude sind in einem schlechten energetischen Zustand. Bis auf wenige Ausnahmen wird keine Solarthermie oder Photovoltaik genutzt.



Abbildung 4.1.2: typische Wohnbebauung im Altort von Veitshöchheim (Quelle: Architekturbüro Haase)



### 4.1.2. Schenkenfeld



Abbildung 4.1.3: Luftbild Schenkenfeld (Quelle: Bing maps)

In diesem Wohnquartier gibt es hauptsächlich große Wohnkomplexe und Reihenhäuser der 70er Jahre, die in schlechtem energetischem Zustand sind. Nur ein Wohnblock wurde nachträglich gedämmt. Die Bebauungsdichte ist hier sehr hoch, während der westliche Bereich des Quartiers, der aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht, weniger dicht bebaut ist (vgl. Abbildung 4.1.4). Einzelne Ein- und Zweifamilienhäuser wurden saniert. Solarthermie wird nur auf einzelnen Gebäuden genutzt.



Abbildung 4.1.4: typische Wohngebäude im Quartier Schenkenfeld (Quelle: Architekturbüro Haase)



### 4.1.3. Setz

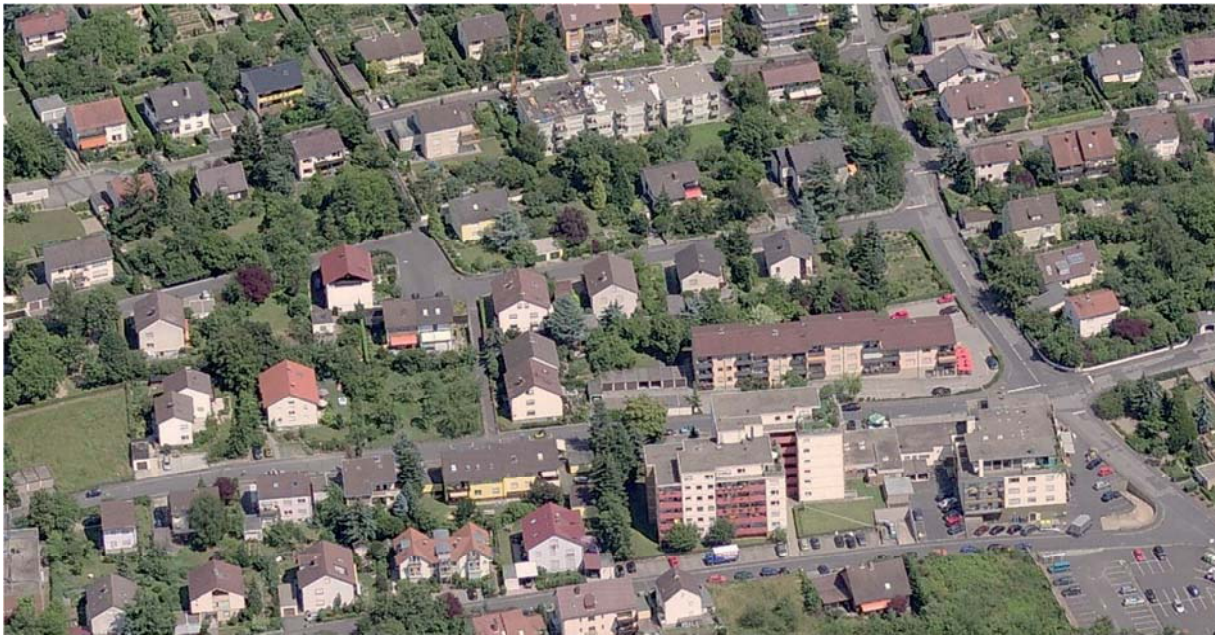


Abbildung 4.1.5: Luftbild Setz (Quelle: bing maps)

Die Wohnbebauung besteht aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und einzelnen größeren Wohnblocks. Der energetische Zustand der Gebäude im Bereich Setzweg/Nikolaus-Fey-Straße ist schlechter als im Bereich südlich des Schulzentrums, wo es ein paar Neubauten gibt und einige Häuser und Wohnblocks nachträglich gedämmt wurden. Solarthermische Anlagen sind nur vereinzelt vorhanden.



Abbildung 4.1.6: Wohnhäuser im Bereich Setz (Quelle: Architekturbüro Haase)



#### 4.1.4. Gartensiedlung



Abbildung 4.1.7: Luftbild Gartensiedlung (Quelle: bing maps)

In diesem Quartier stehen im südlichen Teil Wohngebäude in schlechtem energetischem Zustand. Die Bebauung besteht hauptsächlich aus freistehenden Einfamilienhäusern, von denen wenige nachträglich gedämmt wurden, ein paar Mehrfamilienhäusern und Wohnblocks der 60er Jahre (vgl. Abbildung 4.1.8). Es werden einige solarthermische Anlagen genutzt. Im nördlichen Bereich der Gartensiedlung nimmt der energetische Standard zu. Das Neubaugebiet Danziger Straße/Prager Straße entspricht dem heute vorgeschriebenen energetischen Niveau (vgl. Abbildung 4.1.9). Jedoch sind hier eher wenige solarthermische Anlagen und Photovoltaik vorhanden.



Abbildung 4.1.8: typische Wohnbebauung im südlichen Teil der Gartensiedlung (Quelle: Architekturbüro Haase)



Abbildung 4.1.9: Einfamilienhäuser im Neubaugebiet Danziger Straße/Prager Straße (Quelle: Architekturbüro Haase)



### 4.1.5. Speckert



Abbildung 4.1.10: Luftbild Speckert (Quelle: bing maps)

Die Wohnbebauung besteht im östlichen Teil aus Einfamilienhäusern der 80er und 90er Jahre und einigen Neubauten. Die Gebäude haben hier insgesamt ein mittleres energetisches Niveau. Solarthermie und Photovoltaik wird wenig genutzt. Im westlichen Bereich nimmt der energetische Standard ab. Hier stehen Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 70er und 80er Jahren (vgl. Abbildung 4.1.11).



Abbildung 4.1.11: typische Wohngebäude im Quartier Speckert (Quelle: Architekturbüro Haase)



#### 4.1.6. Hofweg/Sendelbachstraße



Abbildung 4.1.12: Luftbild Hofweg (Quelle: bing maps)

Dieses Wohnquartier besteht vorwiegend aus Einfamilienhäuser, die einen schlechten energetischen Zustand aufweisen (vgl. Abbildung 4.1.14). Nur im Bereich der Beethovenstraße sind die Wohnhäuser von mittlerem energetischem Niveau (vgl. Abbildung 4.1.13). Außerdem gibt es hier relativ viele solarthermische Anlagen und Photovoltaik.



Abbildung 4.1.14: Wohnbebauung in der Sendelbachstraße (Quelle: Architekturbüro Haase)



Abbildung 4.1.13: Wohnhäuser im Bereich Beethovenstraße (Quelle: Architekturbüro Haase)



### 4.1.7. Birkental



Abbildung 4.1.15: Luftbild Birkental (Quelle: bing maps)

In diesem Wohnquartier gibt es hauptsächlich terrassenförmig angelegte Wohnkomplexe und Reihenhäuser der 70er Jahre, die in schlechtem energetischem Zustand sind (vgl. Abbildung 4.1.16). Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind kaum vorhanden



Abbildung 4.1.16: typische Wohnkomplexe im Birkental (Quelle: Architekturbüro Haase)



### 4.1.8. Übersicht

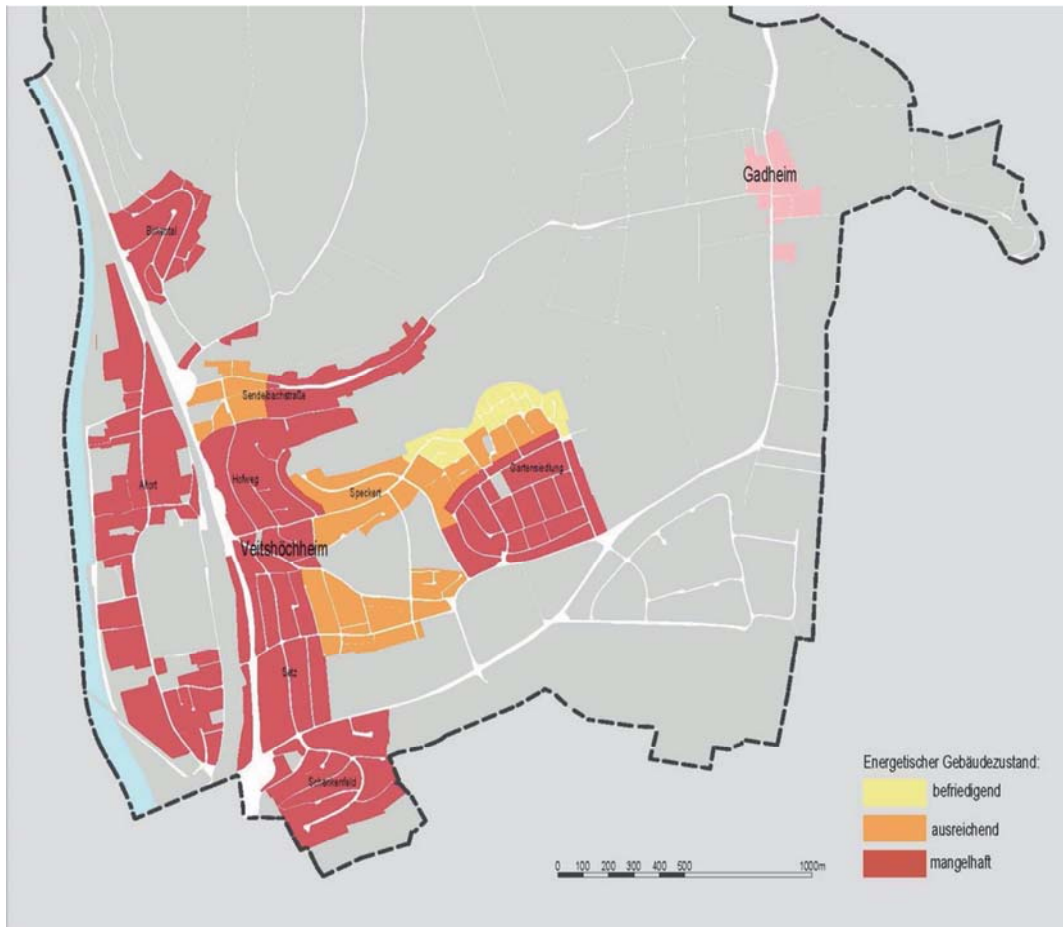


Abbildung 4.1.17: energetische Einstufung der Wohngebiete

Der Großteil der Gemeinde besteht aus älteren, unsanierten Gebäuden mit sehr niedrigem Energiestandard. Hier besteht ein Einsparpotential durch energetische Sanierungen von über 60% (ohne Berücksichtigung eines Energieträgerwechsels). Der nördliche Teil der Gartensiedlung und auch der Speckert haben einen höheren Energiestandard. Trotzdem besteht auch hier ein nicht zu unterschätzendes Einsparpotential, welches aufgrund des meist geringen Baualters der Gebäude allerdings erst langfristig ausgeschöpft werden kann.



## 4.2. Energieeinsparpotential

Ein besonders großes Einsparpotential liegt im Energieverbrauch für Raumwärme, da dieser ca. 75% des gesamten Energieverbrauchs privater Haushalte ausmacht. Durchschnittlich verbraucht ein Wohngebäude in Deutschland dafür ca. 160 kWh/m<sup>2</sup>. Da Veitshöchheim mit seinem großen Gebäudebestand aus den 60er und 70er Jahren und einem kleinen Neubaugebiet ein typisches Beispiel für die Wohnbebauung in Deutschland ist, kann dieser Wert auch für Veitshöchheim angenommen werden. Bei einer Wohnfläche von insgesamt 443.000 m<sup>2</sup> <sup>3</sup> ergibt sich so ein Energieverbrauch im Bereich Wärme von ca. 70 Mio. kWh im Jahr. Der Stromverbrauch liegt bei ca. 22 Mio. kWh pro Jahr. Durch aufeinander abgestimmte energetische Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. Außendämmung, Erneuerung der Fenster und des Heizsystems oder Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, kann der Energieverbrauch für Wärme mindestens auf 50 kWh/ m<sup>2</sup> gesenkt werden.

Geringer ist das Einsparpotential beim Energieverbrauch zur Erwärmung des Trinkwassers, da dieser nur etwa 12% des Energieverbrauchs von privaten Haushalten ausmacht. Durch Wasser sparende Duscharmaturen oder intelligente Zirkulationspumpen lässt sich der Warmwasserbedarf leicht senken. Der Energiebedarf zur Erwärmung des Trinkwassers liegt in Deutschland bei ca. 1000 kWh pro Person und Jahr. Das ergibt für Veitshöchheim mit seinen knapp 10.000 Einwohnern insgesamt einen Energiebedarf von 10 Mio. kWh. Ein Großteil davon (ca. 60-65%) könnte durch solarthermische Anlagen gedeckt werden (siehe Kapitel Solarthermie).

### 4.2.1. Stromverbrauch

Die Stromverbraucher im Haushalt sind Beleuchtung, Elektrogeräte und Haustechnik wie z.B. Heizungspumpen. In allen Bereichen werden oft noch alte Komponenten mit niedriger Effektivität verwendet. Vor allem bei der Beleuchtung ist ein riesiges Potential vorhanden, da im Haushalt noch immer größtenteils ineffiziente Leuchtmittel wie Glühlampen und Halogenstrahler verwendet werden. Effektivere Alternativen wie Kompaktleuchtstoffröhren, Leuchtstoffröhren und LEDs sind derzeit oft noch sehr teuer oder von der Lichtqualität unzureichend, so dass viele Haushalte bewusst die ineffizienteren Leuchten bevorzugen. Da die Entwicklung gerade im LED-Bereich sehr schnell voran schreitet, ist hier in den nächsten Jahren mit einem umfassenden Wechsel auf effiziente Leuchten zu rechnen. Im Bereich der Elektrogeräte ist der Stand-by-Verbrauch ein immer wichtigeres

---

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



Thema. Hier ist die Industrie dabei zu reagieren und den Stand-By-Verbrauch von Geräten zu reduzieren. Durch die Einführung von Energie-Effizienzklassen bei Haushaltsgeräten spielt der Energieverbrauch beim Kauf eine immer größere Rolle. Bei Neuanschaffungen wird daher eine deutliche Reduzierung des Stromverbrauchs stattfinden.



### 4.3. Maßnahmen

Auf die Sanierung privater Wohngebäude kann die Gemeinde nur indirekt Einfluss nehmen. Dies ist auf Basis von Förderprogrammen und Öffentlichkeitsarbeit möglich. Daher kann hier keine Zeitachse bzw. Prioritätenliste angegeben werden.

In Deutschland wird die Sanierungsquote auf 1% bis 3% geschätzt<sup>4</sup>, der CO<sub>2</sub>-Gebäudereport 2007 im Auftrag des BMVBS ermittelte anhand von Umfragen eine durchschnittliche Vollsanierungsquote von 2,2% für die Jahre 2004 bis 2006. Wenn man davon ausgeht, dass diese Quote recht konstant bleibt, würde dies eine fast vollständige Sanierung der Wohngebäude innerhalb von 45 Jahren bedeuten. Dies entspricht auch ungefähr dem maximalen Sanierungszyklus von Gebäuden, was diese Annahme unterstützt. Schon heute ist bei einer energetischen Sanierung eine CO<sub>2</sub>-Einsparung von ca. 60% gut möglich (Gebäudehülle, Effizienztechnik, ohne Berücksichtigung solarer Unterstützung oder regenerativer Energieerzeugung), dies wird allerdings nur in wenigen Fällen erreicht. Durch wachsende Anforderungen und die kontinuierlich steigenden Energiepreise darf man aber davon ausgehen, dass dies in den nächsten Jahren das übliche Einsparpotential für Sanierungen sein wird, für spätere Sanierungen sollte ein Potential von 70% bis 80% Standard sein.

Die Gemeinde kann durch Förderungen und Öffentlichkeitsarbeit diese Tendenz stärken und beschleunigen, so dass eine komplette Sanierung der Wohngebäude mit einer 60%igen Einsparung vielleicht schon nach 30 bis 40 Jahren möglich ist.

### 4.4. Finanzierungsmöglichkeiten

Für Wohngebäude gibt es eine Reihe von Förderungen in Form von zinsgünstigen Krediten und Zuschüssen.

Siehe Übersichtstabelle Fördermöglichkeiten für Wohngebäude im Anhang.

---

<sup>4</sup> ENEF-Haus Wege aus dem Sanierungsstau, Dr. Frank Heidrich, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung



## 4.5. „Vision für die Zukunft“

Auf lange Sicht sollte das Null- oder Plus-Energiehaus zum Standard werden, so dass im Bereich der Wohnhäuser der CO<sub>2</sub>-Ausstoß auf nahezu Null reduziert wird. Schon heute sind diese Häuser möglich, v.a. in der Schweiz und in Vorarlberg werden sie auch häufig umgesetzt. Bei Sanierungen ist es allerdings ungleich schwieriger diesen Standard zu erreichen als bei Neubauten, so dass wahrscheinlich dieser Standard bei Sanierungen erst mit einer Weiterentwicklung von Baustoffen und der Gebäudetechnik zum Standard werden kann.

Für die Ausweisung von Neubaugebieten sollte schon heute ein zukunftsweisender Standard vorgeschrieben werden. Neben den ökologischen Aspekten kann dies, mit entsprechender Öffentlichkeitsarbeit, die Attraktivität eines Standortes erhöhen. Gerade die direkte Nachbarschaft zu Würzburg mit der damit verbundenen guten Anbindung lässt Veitshöchheim zu einem interessanten Wohnort für junge Familien werden, bei denen häufig ein großes Umweltbewusstsein vorherrscht. Vor allem für diese Zielgruppe, aber auch für andere Interessenten, kann ein Passivhauswohngebiet ein ausschlaggebender Faktor für die Wohnortwahl bedeuten.

