

***ZUSAMMENFASSUNG**

**ZSG – Zukunftsfähige Konzepte in der Stadt- und Gebäudesanierung
Trollmannkaserne Steyr**



Das ökologische Passivhaus ist für den Neubaubereich eine geeignete Bauweise um möglichst klimaneutral und energiesparend Bauen zu können. In der Programmlinie 'Haus der Zukunft' wird in vielen Projekten dargestellt, dass es sich dabei längst nicht mehr um ein Nischenprodukt handelt, sondern dass die Passivhaustechnologie mittlerweile eine sehr hohe Breitenwirksamkeit zeigt und ohne Überzeichnung als Baustandard des 21. Jahrhunderts gesehen werden kann. Damit ist vor allem im Bereich des Wohnneubaues ein wesentlicher Schritt in Richtung Verringerung des CO² Ausstoßes und Erreichung des Kyoto Ziels gesetzt.

Bemerkenswert aber ist, dass mit keinem Neubau CO² eingespart werden kann, sondern dass bei jeder Bautätigkeit ein Energieverbrauch und somit auch CO² Ausstoß stattfindet, und dass mit jedem Neubau auch wertvolle Bodenressourcen in Anspruch genommen werden.

Weitgehend unreflektiert sind bisweilen die erheblichen Potentiale die sich in der Nachverdichtung innerstädtischer Quartiere und in der Umnutzung und Sanierung von Gebäudebestand bieten. Dabei liegt es aber klar auf der Hand, dass nirgends so viele Ressourcen eingespart werden können als bei der Sanierung und Umstrukturierung von innerstädtischen Stadtteilbereichen.

ZSG versucht diese bislang unreflektierten Potentiale aufzuzeigen. Dies geschieht auf drei wesentlichen Projektebenen die untereinander vernetzt sind, und parallel zueinander entwickelt wurden:

***Die Entwicklung von ökologischen und energieeffizienten Sanierungskonzepten**

Die Konzepte für ökoefiziente Gebäudesanierungen wurden anhand von drei repräsentativen Gebäudetypen aus unterschiedlichen Epochen erarbeitet. Die Verschiedenartigkeit der bestehenden Nutzung, der Gebäudestruktur, der Bausubstanz und der Baustandards ließen eine umfassende Bearbeitung der Thematik Gebäudesanierung zu. Somit wurden Sanierungskonzepte entwickelt, die für jeden Sanierungsfall anwendbar sind bzw. adaptiert werden können.

***Entwicklung von Energieversorgungskonzepten in der Stadtteilsanierung**

Im Rahmen dieser Projektebene wurden Energieversorgungskonzepte in Hinblick auf Raumwärme und Warmwasserbereitung bei einer Stadtteilsanierung untersucht. Dabei galt es verschiedene Randbedingungen bei der Auswahl des Energieversorgungssystems zu berücksichtigen wie z.B. die Struktur der benötigten Endenergie, die Art der dezentralen Umwandlung in Nutzenergie, die Flächendichte der nachgefragten Energie oder die bereits vorhandenen Energieversorgungsstrukturen. Anhand von drei Stadtquartieren unterschiedlicher Größe wurden diese Untersuchungen vorgenommen. Diese Quartiere sind repräsentativ für eine Vielzahl vergleichbarer Stadtquartiere.

***Planung und Umsetzung eines Leitprojektes**

Mit den Erkenntnissen aus den ersten beiden Projektebenen wurde ein konkreter Planungsvorschlag als eine städtebauliche Sanierungsstudie für das Trollmannkasernengelände ausgearbeitet. Der derzeitige Grundeigentümer und die Stadt Steyr wurden in den Planungsprozess mit eingebunden. Schwerpunkt des Projektes war die sorgfältige Berücksichtigung und Erhaltung des Gebäude- sowie des Baumbestandes. Mittels Lebenszyklusanalyse wurde gezeigt, dass einer Sanierung gegenüber einem Totalabriss und Neubau der Vorzug zu geben ist. Beim Entwurf kam dem städtebaulichen Simulationsprogramm GOSOL eine wichtige Aufgabe bei der solar-energetischen Optimierung zu.

Der neue Ökostadtteil auf dem Trollmangelände zeigt, dass ökologisches und energieeffizientes Sanieren im Zusammenhang mit städtebaulichen Nachverdichtungsmaßnahmen keine Sonderlösungen darstellen, sondern hohe qualitative und quantitative Verbesserungen hervorbringen. Es wird auch ersichtlich, dass sowohl Grundstückseigentümer, Kommune und vor allem die Nutzer gleichermaßen profitieren und dabei deren Wettbewerbsfähigkeit in verschiedene Richtungen steigt.

***Projektergebnisse**

Die Ergebnisse unserer Arbeit zeigen, dass das Projekt ZSG mit all seinen Ansprüchen im Bereich der Ökologie, der Energieeffizienz und dem Bereich der städtebaulichen Nachverdichtung realisierbar ist. Vor allem die Gesamtheit aller im Projekt behandelten Themenbereiche und deren Vernetzung untereinander ergeben ein Produkt, das nicht nur die angeführten Ansprüche erfüllt sondern auch wirtschaftlich ein großes Potential bietet.

Mit dem Projekt ZSG steht ein Planungsinstrument zur Verfügung, das als generelle Handlungsanleitung in der Gebäude- und Stadtteilsanierung (vor allem in Bezug auf Energieeffizienz und Ökologie) herangezogen werden kann. Es bietet aber auch konkrete Lösungsbeispiele für Gebäudesanierungen verschiedenster Bautechnologien. Diese Planungsvorlage bezieht sich vor allem auf Fragestellungen von Kommunen, Stadtplanern und Architekten sowie Investoren und Projektentwicklern, und soll diesen Zielgruppen als Planungsleitfaden auch zugänglich gemacht werden.

Im Rahmen des Planungsprozesses konnte der Stadt Steyr gut vor Augen geführt werden, welches Potential das innerstädtische Areal Trollmann-Kaserne bietet, und von welcher Bedeutung es für eine städtebaulich nachhaltige Entwicklung ist, rechtzeitig wichtige Entscheidungen zu treffen.

***Schlussfolgerungen**

Im gesamten Projekt zeigt sich deutlich, dass sehr große Potentiale in der Nachverdichtung innerstädtischer Quartiere und in der Umnutzung und Sanierung von Gebäudebeständen stecken. Nirgends können so viele Ressourcen einspart werden, als bei der Sanierung und Umstrukturierung von innerstädtischen Stadtteilbereichen. Enorm wichtig dabei ist, dass zu einem möglichst frühen Zeitpunkt alle beteiligten Entscheidungsträger gemeinsam die Richtung definieren, und dass vor allem die Kommunikation zwischen den Entscheidungsträgern richtig funktioniert.

Mit dem Projekt ZSG steht nun eine Planungsvorlage als Leitfaden zur Verfügung, die sich auf Fragestellungen von Kommunen, Stadtplanern und Architekten sowie Investoren und Projektentwicklern bezieht.

