

energie sprong on tour in würzburg

Serielle Sanierung Bayernstraße 10-12-14, 16-18-20 und 22-24-26

Referenten:

Matthias Schubert , Bereichsleitung Entwickeln und Bauen

Tobias Weber, Teamleitung Entwickeln und Bauen (Bauen im Bestand)

BEST PRACTICES & LESSONS LEARNED

13:00 – 14:00 Uhr



Perspektive © team:tektura

Quartiersanalyse

Den eigenen Bestand kennenlernen

Gebäudeschwachstellen & Mängel?

Mobilitätskonzept?

Barrierefreiheit?

Wohnungsmix?

Soziale Durchmischung?

Nachverdichtungspotential?

Erschließung & Außenraum?

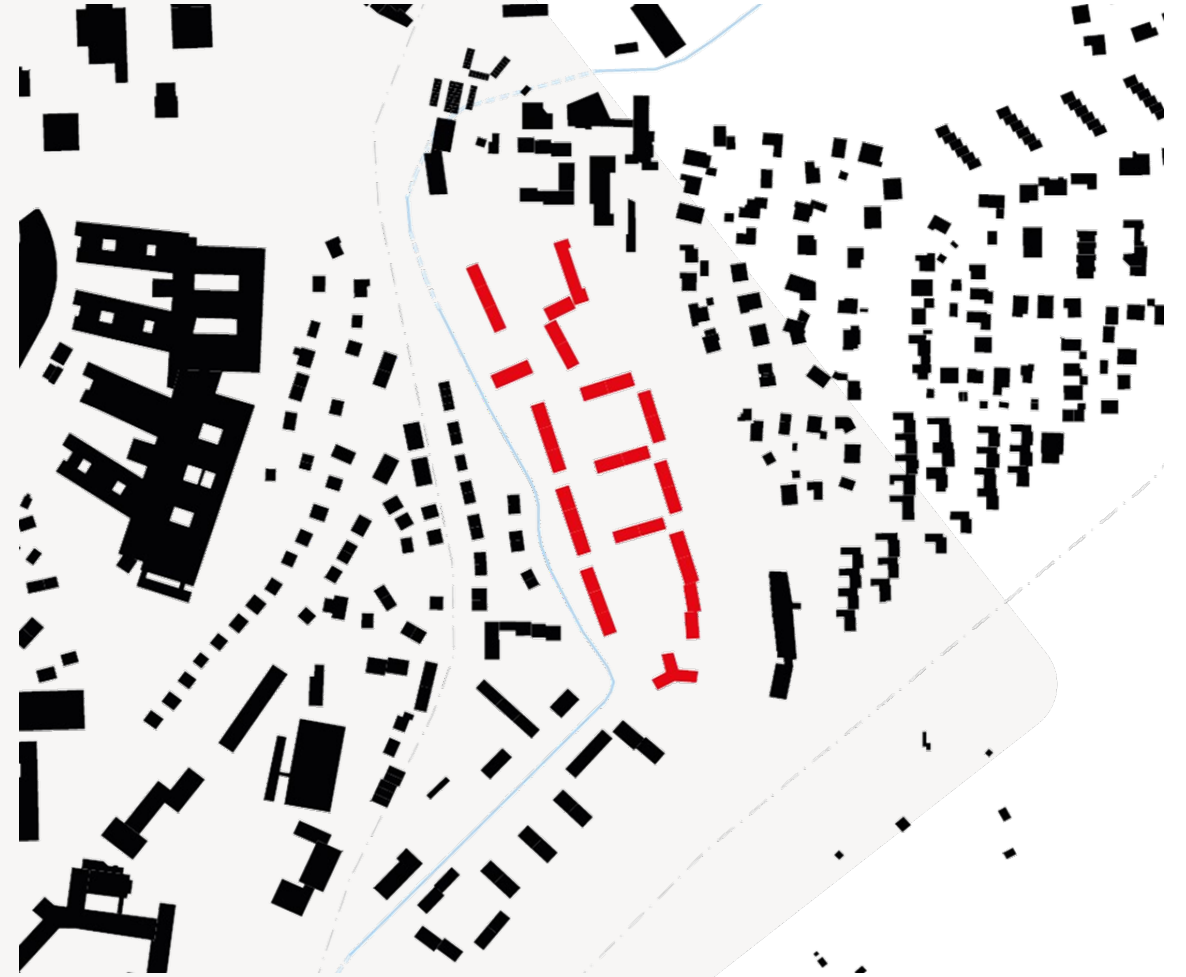
Energieausweise?

Baumkartierung?

Energieträger?

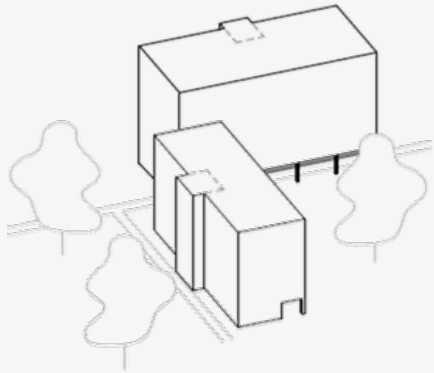
Kennzahlen des Quartiers „Bayernstraße“

- 32 Mehrfamilienhäuser
auf ca. 43.000m² Grundstücksfläche
- 342 Wohneinheiten
mit überwiegend 3-Zimmerwohnungen (81%)
- 82-87 m² Wohnfläche
durchschnittliche Wohnungsgröße
- 31 % barrierefreie Wohnungen
im Bestand
- Energieträger Gas
als einziger (Einzelhöfen und Brennwertgeräte)
- energetischer Standard im Bestand
überwiegend D, E und F

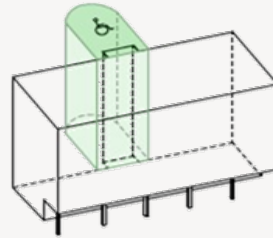


Der Weg zum „Quartierskonzept“

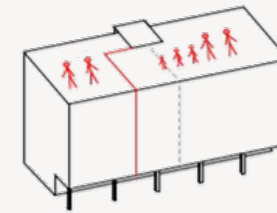
Ganzheitliche Bestandsanalyse



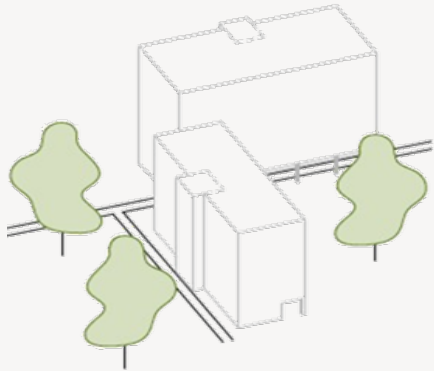
Städtebau
& Architektur



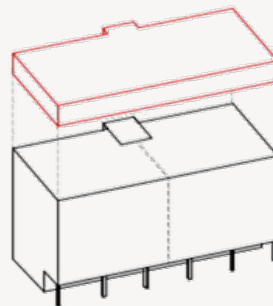
Barrierefreiheit



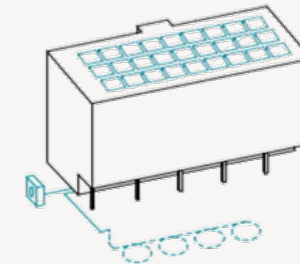
Soziale Mischung



Erschließung
& Außenraum



Nachverdichtung
& Aufstockung



Energie

Der Weg zum „Quartierskonzept“

Überprüfung des Wohnungsmixes

1-Zi.-Whg.	Ø 37 m ²	18 WE	5 % *
2-Zi.-Whg.	Ø 55 m ²	48 WE	14 % *
3-Zi.-Whg.	Ø 82 m ²	196 WE	58 % *
4-Zi.-Whg.	Ø 87 m ²	79 WE	23 % *
5-Zi.-Whg.	> 100 m ²	0 WE	0 % *

→ Ø 69 m² 341 WE 100 % *

Die Betrachtung mit den sich in der Planung befindlichen beiden Neubauten ist im Anhang auf Seite A5 zu finden.



© team:tektura

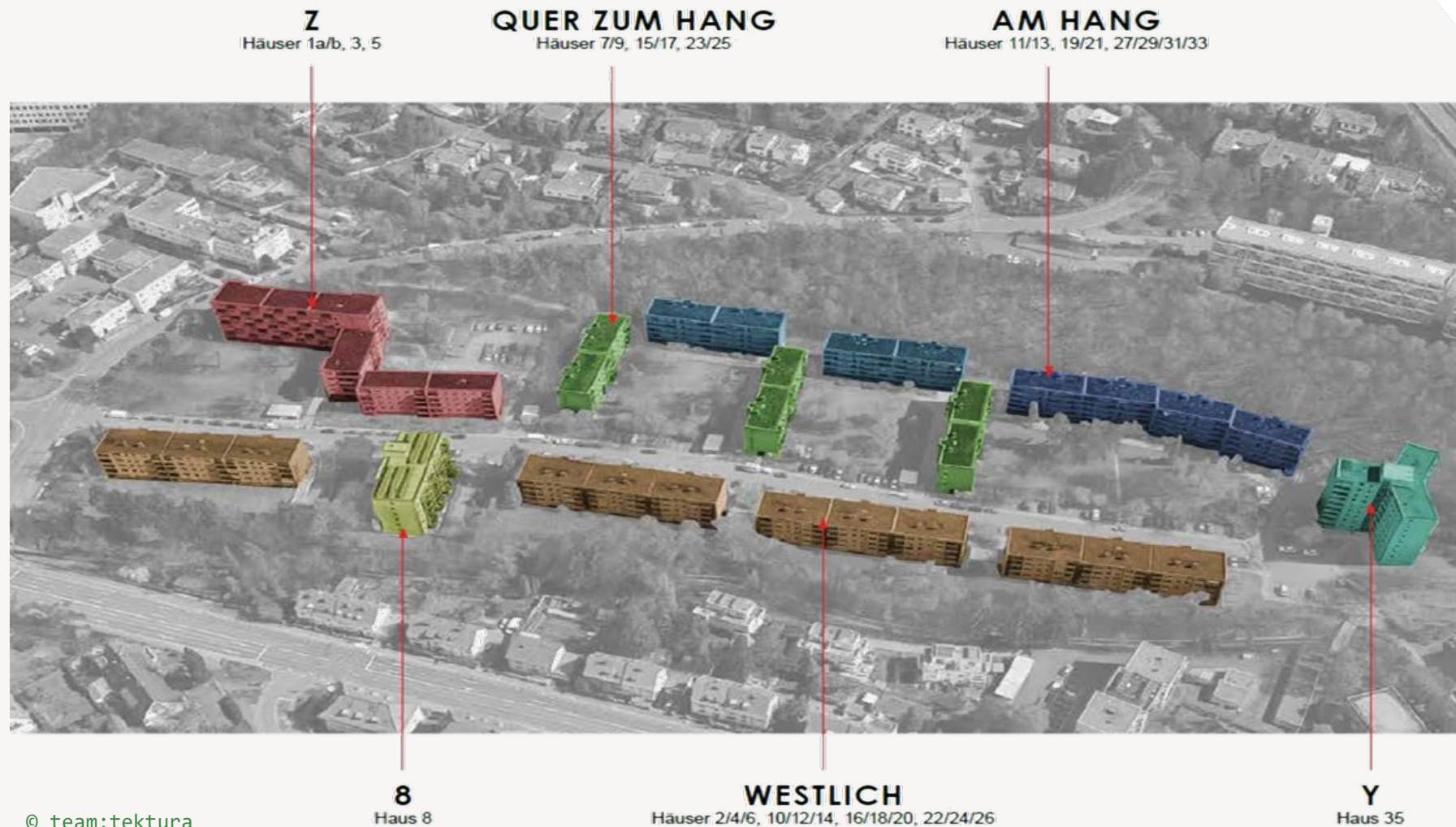
Der Weg zum „Quartierskonzept“

Energetische Klassifizierung des Gebäudebestandes



Der Weg zum „Quartierskonzept“

Klassifizierung der Gebäudetypen



Der 1. Bauabschnitt im Quartier

Wahl der geeigneten Gebäude für die „Serie – Modulbauweise – Energiesprung“



Hintergrundfoto © Google Maps

Blick auf den 1. Bauabschnitt



Fotos © Stadtbau Würzburg

BEST PRACTICES & LESSONS LEARNED



Perspektive © team:tektura

BEST PRACTICES & LESSONS LEARNED

- Umfassende Bestandsanalyse um die Stärken und Schwächen sowie Chancen strukturiert zu erfassen
- Frühzeitige Einbindung der wesentlichen Stakeholder
 - Behörden (insbesondere Baureferat)
 - Fachplanungen
 - Fördermittelgeber
 - Aufsichtsrat und Stadtpolitik
 - Mieter
- Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme
- Geeignetes Projektteam finden

Bestandsmieter mitnehmen

- 1,5 Jahre vor Baubeginn (342 Wohneinheiten)
Info-Veranstaltung „Was passiert im Quartier“
 - ½ Jahr vor Baubeginn (72 Wohneinheiten)
Info Veranstaltung „Was passiert im 1. Bauabschnitt“
 - 8 Wochen vor Baubeginn (1.BA – 24 Wohneinheiten)
Informieren, Örtlichkeiten dokumentieren,
„ein offenes Ohr“ für alle Fragen, Sorgen und Bedenken
-
- Mietersprechstunde wöchentlich, während der Bauphase
 - Projektleitung Stadtbau Würzburg
 - Quartiersbetreuung Stadtbau Würzburg
 - Bauleitung Generalunternehmer



Foto © Stadtbau Würzburg



Perspektive © team:tektura

Geeignetes Team für die Umsetzung

Architekt

als Spezialist für
„Umsetzung“ & „Qualitätssicherung“



team:tektura
wir bauen zukunft
kölmel scheer architekturbüro

Bauherr

als Spezialist für
„Kunde“ – „Stadt“ – „Bauen“



Stadtbau
Zuhause in Würzburg.

Projektleitung 

Quartiersbetreuung 

Generalunternehmer

als Spezialist für
„Realisierung“



Fachplanungen
aus der Entwurfsphase

P2 Brandschutz GmbH



Entwurfsplanung & funktionale
Leistungsbeschreibung

Fachplanungen

Im Team des Generalunternehmers



Architekturbüro
Menig und Partner

Baurecht sicherstellen & behördliche Auflagen erfüllen

Geplant...

- Baugenehmigungsverfahren begleiten
April 2026 Einreichung Bauantrag vollständig
→ Erhalt Genehmigungsbescheid August 2026

Ungeplant...

- Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren
Parallel zum Baugenehmigungsverfahren
- Artenschutzrechtliche Prüfung mit Gutachten
Nistenden Fledermäuse unter der bestehenden Attikaverblechung

team:tektura
übernehmen sie...