AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 93 | Januar 2019

Editorial 3

Bauen 4

Energie 9

Digital 37

Veranstaltungen 43

Personalien 45

SH-Verwaltungsgericht hat Straßenausbau-Satzung verworfen – Besser schlicht abschaffen, meint Haus&Grund und der VNW

„Manchmal gibt es für komplizierte Probleme wie Straßenausbaubeiträge doch einfache Lösungen: Schlicht und ergreifend abschaffen!“ Mit dieser Forderung an die Städte und Gemeinden ... Seite 28

Berlin am Alexanderplatz – Entwürfe rund um das Haus der Statistik vorgestellt – WMB baut 300 bezahlbare Wohnungen

Zehn Jahre lang stand das ehemalige Haus der Statistik leer und verfiel. Jetzt wird es wieder zum Leben erweckt. In einem Werkstattverfahren haben in den vergangenen vier Monaten drei Planungsteams erste städtebauliche Entwürfe ... Seite 4

In großen Schritten Richtung digitale Zukunft – und wie nehmen wir die Mitarbeiter mit – eine Kolumne von Aareon-Chef Dr. M. Alflen

Wir leben in Zeiten eines rasanten Wandels. Unternehmen müssen mit vielen Veränderungen umgehen und sie auch anstoßen, wenn sie erfolgreich arbeiten wollen. Doch wie nimmt man die Mitarbeiter auf diese Reise in die Zukunft mit? Dazu einige Gedanken von Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender des Beratungs- und Systemhauses ... Seite 35

Sonstige Themen: Wärmepumpen für Großbritannien. Stiebel Eltron richtet sich auf harten Brexit ein und sorgt vor - VPB: Bauherren müssen Abnahmetermine ernst nehmen und aktiv werden – sonst gilt das „Werk“ als fertig und abgenommen

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 93 | Januar 2019

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser, Serielles Bauen, BIM und bezahlbare Mieten

Bauen

4 Berlin am Alexanderplatz – Entwürfe rund um das Haus der Statistik vorgestellt – WMB baut 300 bezahlbare Wohnungen

Energie

9 Betriebskostenabrechnung - Gewobag digitalisiert die Ableseverfahren von Wärme und Wasser – zum Vorteil für den Mieter

Bauen

11 SH-Verwaltungsgericht hat Straßenausbau-Satzung verworfen – Besser schlicht abschaffen, meint Haus&Grund und der VNW

13 Jährlichen Bedarf bis 2025 von 314.000 Wohnungen, aber Neubau funktioniert nicht per Knopfdruck - Wohn-Prognose 2025 von Pestel

17 Wie Architekten beim seriellen Bauen ihre planerischen Ziele erreichen - Modulbau in Wiesbaden ist der Schlüssel

24 VPB: Bauherren müssen Abnahmetermine ernst nehmen und aktiv werden – sonst gilt das „Werk“ als fertig und abgenommen

26 Bezahlbares Wohnen, geht dies auch mit Stein auf Stein? Herr Edmüller, Herr Habenbacher von der Deutschen Poroton geben die Antwort

29 Müllkosten 1: Das Verpackungsgesetz ist in Kraft getreten: Weniger Verpackungen - mehr Transparenz und Recycling

31 Müllkosten 2: Online-Bestellungen lassen Müllmengen aus Pappkartons rasant steigen, deshalb sollten Versandhändlern sich an den Müllkosten beteiligen, fordert der VKU

33 Wärmepumpen für Großbritannien. Stiebel Eltron richtet sich auf harten Brexit ein und sorgt vor

Digital

35 In großen Schritten Richtung digitale Zukunft – und wie nehmen wir die Mitarbeiter mit – eine Kolumne von Aareon-Chef Dr. Manfred Alflen

37 Voraussetzung ist Glasfaser - Große Chancen für Smart Living – GdW-Chef Gedaschko: Wertschöpfung muss in Deutschland bleiben

Bauen

39 5 Thesen zur Digitalisierung der Baubranche - Datenbasiertes Building Information Modeling (BIM) - das wesentliches Fundament der gesamten Digitalisierung

41 „Hervorragende Qualität von Architekturleistungen in Deutschland“ - Deutschen Architekturpreis 2019 ausgelobt

Veranstaltungen

43 8. Kongress Energieautonome Kommunen 2019 - So funktioniert die kommunale Energiewende in der Praxis – Beispiel Freiburg Dietenbach

Personalien

45 100 Tage im Amt: EBZ Business School-Kanzlerin Diana Ewert setzt schon Akzente

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser,
Serielles Bauen, BIM und bezahlbare Mieten

Bezahlbares Wohnen, besser bezahlbare Mieten und BIM, wie geht das zusammen? Eigentlich ganz einfach. Bisher haben wir bezahlbare Mieten immer nur von der Idee für ein Bauprojekt bis zur Abnahme und Erstvermietung und den normalen Herausforderungen im Rahmen des Lebenszyklus einer Immobilie betrachtet. Hier haben sich aber über die Jahre der Pfusch am Bau mit seinen enormen Spätschäden in die Berechnung eingeschlichen.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Der Pfusch in Zahlen festgemacht: Seit 2009 sind die Bauschäden beim Neubau von Wohngebäuden um 89 Prozent gestiegen, von 49.000 auf 84.000 Euro. Die Mängel sind an Dächern, Decken, Fußböden und Wänden sowie an der Haustechnik zu finden. Das häufigste Schadensbild eindringende Feuchtigkeit mit anschließender Schimmelbildung. Gründe sind Fachkräftemangel, mangelhafte Planung. Quelle: IFB Bauforschung Analyse der Entwicklung der Bauschäden und der Bauschadenkosten – Update 2018.

Aber zurück zum Thema! Wir reden immer von steigenden Baukosten, versuchen zu feilschen, aber am Ende zahlen wir doch. Und was bekommen wir? Gebäude bei denen Kosten und Bauschäden im Gleichschritt steigen. Kann das normal sein? Muss man das als Investor hinnehmen? Nein!

Und was hat das mit BIM zu tun? Nun, wir wissen mittlerweile, wenn Gewerke am Bau mit BIM kommunizieren, reduzieren sich Baukosten, fallen nicht so viel Baufehler, besser Bauschäden an. Auf den Punkt gebracht: Mit BIM wird Bauen im Lebenszyklus betrachtet letztlich bezahlbarer. Lesen Sie auch **5 Thesen zur Digitalisierung der Baubranche** von BIM-Experte Matthias Uhl ab Seite 40

Kommt das Gespräch auf serielles Bauen, schwebt immer gleich die „ ….. Baukultur“ und ein „Oh, die Architekten“ im Raum. So ist es halt und gerade deshalb: **Wie Architekten beim seriellen Bauen ihre planerischen Ziele erreichen**, lesen Sie ab Seite 17

In Berlin am Alex entsteht nun endlich etwas NEUES. Die Entwürfe rund um das Haus der Statistik liegen vor. Der WMB baut 300 bezahlbare Wohnungen. Lesen Sie unseren Aufmacher, KLICKEN Sie sich zu den Links, finden Sie dort alles über den spannenden Planungsprozess ab Seite 4

Januar 2019. Ein neues **Technik-Heft**.
Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes **Heft 94** erscheint am **27. Februar 2019**

Bauen

Berlin am Alexanderplatz – Entwürfe rund um das Haus der Statistik vorgestellt – WMB baut 300 bezahlbare Wohnungen

Zehn Jahre lang stand das ehemalige Haus der Statistik leer und verfiel. Jetzt wird es wieder zum Leben erweckt. In einem Werkstattverfahren haben in den vergangenen vier Monaten drei Planungsteams erste städtebauliche Entwürfe erarbeitet. Die ersten Planungen wurden 16. Januar 2019 im Rathaus Mitte der Öffentlichkeit zur Diskussion gestellt. Im nächsten Schritt wird in diesem Frühjahr das förmliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans beginnen.

Haus der Statistik mit Tor des Westens und zusammenkunft. Foto: hds

Vier Monate lang haben Architekten, Stadt- und Landschaftsplaner, Gutachter und interessierte Bürger in der „Werkstatt Haus der Statistik“ gearbeitet. Das Ergebnis sind drei städtebauliche Entwürfe für die Entwicklung dieses zentralen Quartiers direkt am Alexanderplatz. Jetzt wurden sie der Öffentlichkeit vorgestellt. Auf dem mehr als drei Hektar großen Areal zwischen Otto-Braun-Straße, Karl-Marx-Allee und Mollstraße wird der bestehende Bau mit rund 46.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche um rund 70.000 Quadratmeter Neubau ergänzt. Im neu entstehenden Quartier werden Kommunalpolitik und Verwaltung sich mit kulturellen und sozialen Initiativen, Anwohnern und Besuchern treffen. Hier bringt die WBM ihre Expertise als größtes kommunales Immobilienunternehmen für Wohnen und Gewerbe in der Innenstadt ein. Die WBM wird 300 bezahlbare Wohnungen für eine breite Mischung von Mietergruppen errichten und bei der Entwicklung der Gewerbeflächen eng mit den am Haus der Statistik engagierten Initiativen zusammenarbeiten. Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, als Eigentümervertreterin und Bauherrin, übernimmt federführend den Ausbau der Verwaltungsnutzung. Die BIM möchte das Haus der Statistik für die Stadtgesellschaft wieder erlebbar machen und ihm ein modernes Gesicht verleihen.

In den Erdgeschossen und auf den Freiflächen sollen Begegnungszonen entstehen, die das neue Stadtquartier zu einem lebenswerten Ort und Anziehungspunkt für die direkte Nachbarschaft und darüber hinaus machen. Hier werden sich Kultur, Soziales und Bildung mit Möglichkeiten zum Ausgehen und Einkaufen und gemeinschaftlichen Alltagsaktivitäten mischen. Der Bezirk Mitte wird mit einem neuen Rathaus und BVV-Saal einziehen.

Berlin – Das Haus der Statistik – mehr Informationen auf 28 Seiten, KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das PDF öffnet sich

Nicht nur die Nutzung hat Modellcharakter, schon der Planungsprozess wird auf neue Weise organisiert. Denn die Stadtgesellschaft sitzt von vornherein mit Eigentümer, Bauherrn und Planern gemeinsam an einem Tisch. Im vergangenen Jahr hat sich eine Kooperation aus BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Bezirk Mitte, ZUsammenKUNFT Berlin eG (ZKB eG) und Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) formiert, um die Projektentwicklung für das seit Jahren brachliegende Grundstück gemeinsam voranzutreiben. Das städtebauliche Werkstattverfahren koordiniert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Die Entwicklungsgenossenschaft ZUsammenKUNFT Berlin, hervorgegangen aus der Initiative Haus der Statistik, organisiert als breites zivilgesellschaftliches Bündnis die Beteiligung aller Interessierten und vertritt die zukünftigen Nutzungen Kunst, Kultur, Soziales und integriertes Wohnen.

Planungsteam Teleinternetcafe, Treibhaus, Modellfoto 1 BSM – Gregor Lehmann

Im Werkstattverfahren mussten sich die Entwürfe der Planungsbüros immer wieder den Impulsen und den Anregungen von interessierten Bürgern und der Prüfung durch ein Gutachtergremium stellen. Nach der öffentlichen Präsentation und Diskussion am 16.Januar wurden die Entwürfe in einem Schlusskolloquium am 17. abschließend bewertet. Erstmals saßen in dem Gremium auch Vertreter aus der Nachbarschaft und weiteren Stadt. Hier ist die städtebauliche Planung für die Entwicklung des Areals am ehemaligen Haus der Statistik einen wichtigen Schritt weiter gekommen. Zwei Planungsgemeinschaften werden weiter an ihren Entwürfen arbeiten. Das hat die Jury entschieden. Die endgültige Entscheidung wird in wenigen Wochen fallen. Bis Mitte Februar können Berlinerinnen und Berliner zu den Plänen Stellung nehmen.

Die Planungsgemeinschaften „Teleinternetcafe + Treibhaus Landschaftsarchitektur“ sowie „COBE Berlin + Studio Sörensen“ werden in den kommenden Wochen ihre Entwürfe weiter profilieren. Dies wird gemeinsam mit der Entwicklungsgemeinschaft „Koop5“ aus dem Bezirksamt Mitte, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH und der ZUsammenKUNFT Berlin eG Genossenschaft für Stadtentwicklung erfolgen.

Senatsbaudirektorin Regula Lüscher dankt den Planerinnen und Planern: „Die Teams haben unglaubliches geleistet und ebenso die Initiative mit ihren zahlreichen Veranstaltungen und Beteiligungsformaten. Die letzten Wochen haben gezeigt, dass die Koop5 funktioniert und dieses Modellprojekt nochmals eine letzte Vergewisserung braucht, damit wir im Sinne aller richtig entscheiden.“

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser-schäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

Wir sichern Werte:
AVW Versicherungsmakler GmbH
Hammerbrookstr. 5 I 20097 Hamburg
Tel.: (040) 2 41 97-0 I Fax: (040) 2 41 97-115
E-Mail: service@avw-gruppe.de
www.avw-gruppe.de

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.* Fakten und Lösungen für Profis

Planungsteam COBE Berlin, Studio Sörensen, Modellfoto 2 BSM – Gregor Lehmann

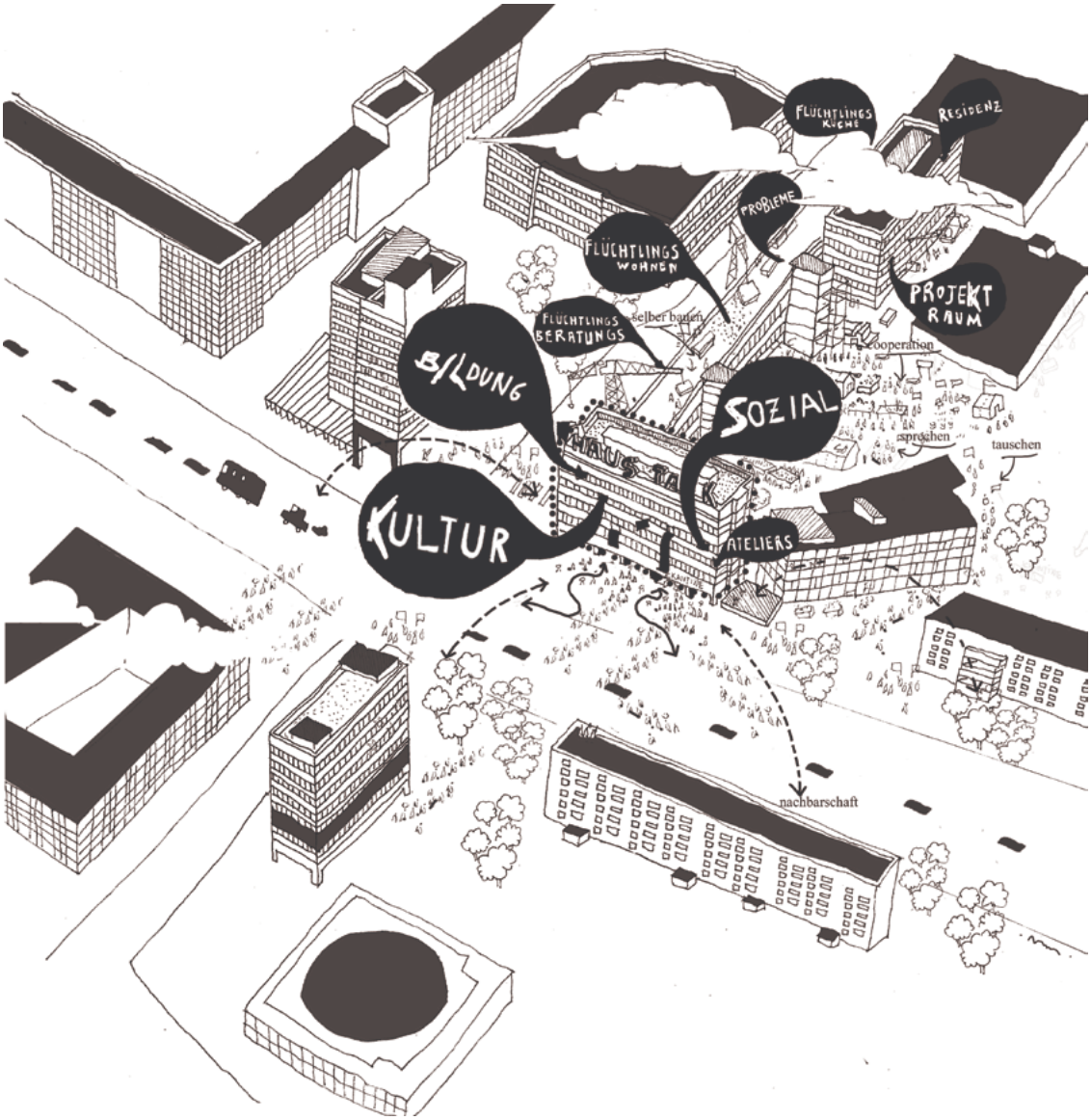
Weitere Stimmen zum Prozess und zum neuen Quartier

Dazu erklärt der Baustadtrat des Bezirks Mitte Ephraim Gothe: „Mit einer dichten Mischung aus sozialen und kulturellen Nutzungen, preiswertem Wohnen, Verwaltung und einem neuen Bezirksrathaus entsteht ein Quartier, ↱ das den Alexanderplatz mit seinen starken kommerziellen Nutzungen neu akzentuieren wird. Der Bezirk dankt dem Senat, hier ein neues Rathaus bauen zu können, das auch die Bezirksverordnetenversammlung aufnimmt. Damit wird das Quartier auch Ort der lokalen Demokratie."

Sven Lemiss, Geschäftsführer BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH: „Mit dem jetzt abzuschließenden Werkstattverfahren geht ein Prozess zu Ende, der dazu beitragen wird, das ehemalige Haus der Statistik zu einem Ort zu entwickeln, der als Symbol für Vielfalt, Dialog und Nachhaltigkeit steht. Im Rahmen von innovativen Verfahren gesellschaftliche Partizipation zu ermöglichen und dabei eine Vielzahl unterschiedlichster Akteure und deren Interessen zu integrieren, stellt für uns eine neue, komplexe und spannende Herausforderung dar. Dass es gut funktionieren kann, zeigen die Ergebnisse der Werkstatt. Für Berlin birgt das große Chancen. Wir wollen und werden Treiber dieser Chancen sein."

Jan Robert Kowalewski, Geschäftsführer WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH: „Das neue Quartier soll ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltig sein. Ins neue Haus der Statistik wird eine lebendige Mischung aus Wohnen und Arbeiten, kultureller, sozialer und öffentlicher Nutzung einziehen – ein Treffpunkt nicht nur für die Menschen, die hier wohnen und arbeiten werden, sondern ein Anziehungspunkt für die ganze Stadt. Bei dem innovativen Planungsverfahren mit Beteiligung der Stadtgesellschaft gewinnen wir wertvolle Erfahrungen, die wir auch künftig bei der Entwicklung komplexer Quartiere anwenden können."

Andrea Hofmann, Mitglied des Vorstands der ZKB eG: „Für das Modellquartier am Haus der Statistik soll ein städtebauliches Konzept entstehen, über das Konsens zwischen den Koop-Partnern und der mitwirkenden Stadtgesellschaft besteht. Als ZUsammenKUNFT Berlin eG möchten wir einen nennenswerten Standort mitten in der Stadt sichern für anderswo be- und verdrängte Nutzungen und Nutzer:innen, der leistbare und zugängliche Raumangebote bietet. Die erhaltenswerten Bestandsgebäude und Neubauflächen sollen mit ihren vielfältigen Potenzialen nach dem Motto des Koalitionsvertrages der Berliner Landesregierung „Berlin gemeinsam gestalten – solidarisch. nachhaltig. weltoffen." zu einem für die gesamte Stadt relevanten und besonderen Ort entwickelt werden. Wenn wir ehrlich sind: wir haben als Koop 5 besser zusammen gearbeitet und mehr erreicht als wir vorher gedacht hatten. Jetzt gilt es, die Mitwirkung der Stadtgesellschaft kontinuierlich zu gewährleisten und das auch mittels erster Pioniernutzungen zu unterstützen."



Das Haus der Statistik denkt die Initiative auch als Ort, durch den ein schwieriger innerstädtischer Raum nachhaltig belebt wird. (c) raumlaborberlin

Haus der Statistik – Haus mit Zukunft

Das Haus der Statistik entstand bis 1970 bei der Neugestaltung des Ost-Berliner Stadtzentrums um den Alexanderplatz. Nach der Wiedervereinigung wurde der Gebäudekomplex als Außenstelle des Statistischen Bundesamtes und als Berliner Dienstsitz der Bundesbeauftragten für die Stasi-Unterlagen genutzt. Seit 2008 stand das Ensemble leer. Ursprünglich war der Abriss der Bestandsbebauung vorgesehen. Die zivilgesellschaftliche „Initiative Haus der Statistik“ sowie die Berliner Politik kamen überein, wesentliche Teile der bestehenden Bebauung zu ertüchtigen und teilweise umzunutzen, sowie das Gelände mit Neubauten für Wohnen und Verwaltung zu ergänzen. Das Land Berlin hat das Areal am Haus der Statistik im Oktober 2017 vom Bund erworben, um hier ein lebendiges Quartier im Zentrum der Hauptstadt zu entwickeln. An diesem Prozess sind federführend fünf Kooperationspartner – die „Koop5“ – beteiligt: das Bezirksamt Mitte von Berlin, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH und die ZUsammenKUNFT Berlin eG Genossenschaft für Stadtentwicklung.

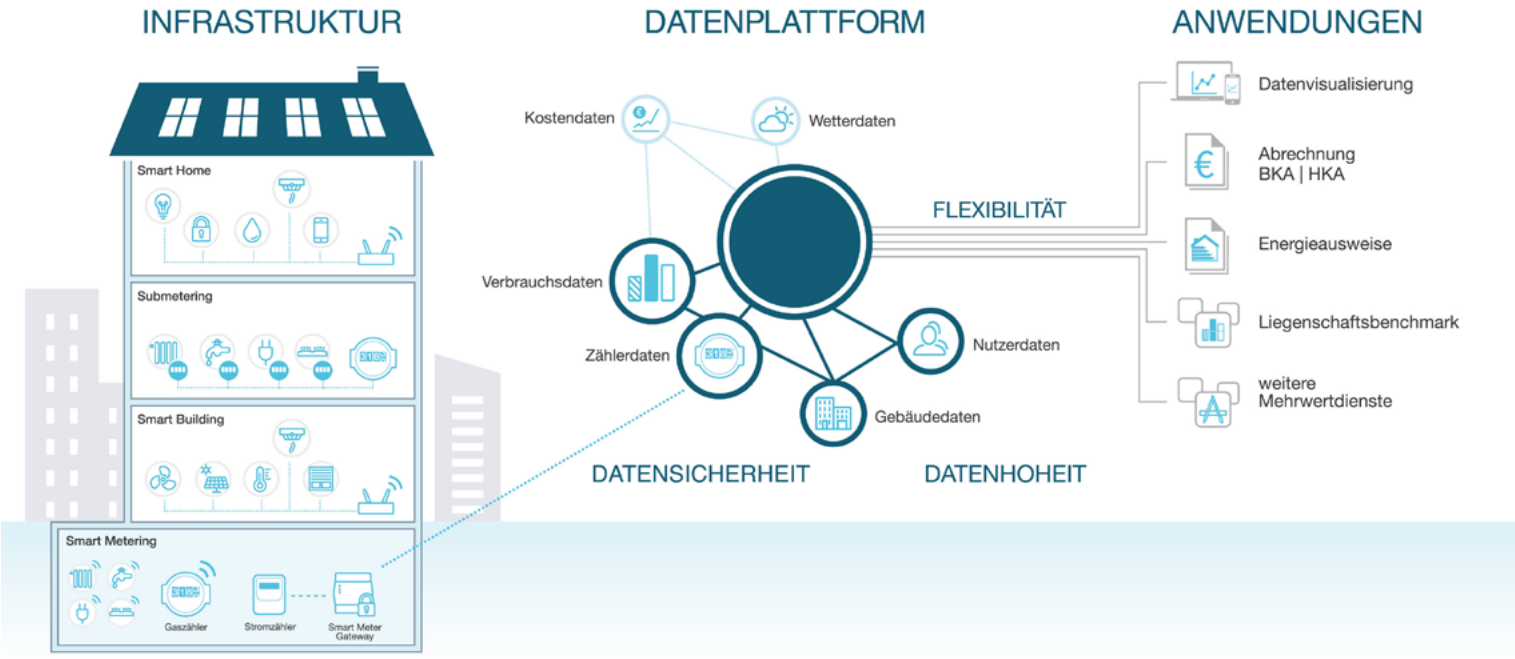
Diese Gemeinschaft hat am 29. Januar 2018 einen Kooperationsvertrag zur Zukunft des Geländes abgeschlossen. Gemeinsam mit der Berliner Stadtgesellschaft entsteht jetzt im Herzen der Hauptstadt ein vielfältiger Ort zum Wohnen, Leben und Arbeiten.

Johanna Steinke
Christoph Lang

Energie

Betriebskostenabrechnung – Gewobag digitalisiert die Ableseverfahren von Wärme und Wasser – zum Vorteil für den Mieter

Mehr Komfort und sichere Abrechnungen für die Gewobag-MieterInnen ab Januar 2019 digitalisiert die Gewobag die Ableseverfahren von Wärme und Wasser für die Betriebskostenabrechnung. Im laufenden Jahr sollen 4.000 Wohnungen umgerüstet werden. Bis spätestens 2022 plant die städtische Wohnungsbaugesellschaft, die Mehrheit ihres Bestandes mit der neuen Technologie auszustatten. Die rund 325.000 Mess- und Erfassungsgeräte im gesamten Gewobag-Wohnungsbestand senden ihre Daten künftig via Funk an die Zentrale, wo anschließend die Abrechnungen erstellt werden. Dadurch ist eine exakte, verbrauchsabhängige Abrechnung möglich. Der Vorteil für die MieterInnen: Sie müssen zukünftig nicht mehr für die Abrechnung Vorort sein, denn sie brauchen den Zutritt zur Wohnung nicht mehr zu gewährleisten.



Für Jens Goldmund, Geschäftsführer der Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, ist das Verfahren ein weiterer wichtiger Schritt Richtung digitale Zukunft: „Die moderne Messtechnik generiert viele Vorteile. Wir können hiermit unsere Liegenschaften auch im Interesse unserer Mieterinnen und Mieter wesentlich effizienter betreiben. Zugleich legen wir den Grundstein für neue Mehrwertdienste."

Rund 62.000 Wohnungen im Bestand der Gewobag sind für die Messdienstleister ein Großauftrag. So werden sich ab Januar 2019 schrittweise die beiden Unternehmen KALORIMETA und BURNATA um die Verbrauchserfassung der Gewobag kümmern.

Dies geschieht auf Basis einer vernetzten Infrastruktur, die die Verbrauchsdaten von Wärme und Wasser erfasst, auf Plausibilität prüft und verschlüsselt in die Abrechnungssysteme einspielt. Ein vollautomatisierter Prozess mit minimierter Fehlerquote und zuverlässigen Abrechnungen.

KALO digitalisiert und vernetzt die Infrastruktur klimaintelligent für mehr Effizienz und macht so die Gebäude zukunftsfähig. Von der Installation über die rechtssichere Abrechnung bis hin zu neuen digitalen Geschäftsmodellen. Die technische Basis bildet die sichere fernauslesbare Funktechnologie „made in Germany". Grafik: Kalo

„Ein wesentliches Thema ist für uns dabei der Datenschutz. Alle Daten der Mieterinnen und Mieter sind bei der Gewobag während der Übertragung ebenso sicher geschützt wie bei ihrer Speicherung – und wie bisher halten wir uns hier konsequent an die Datenschutzgrundverordnung der EU“, stellt Jens Goldmund klar.

Erfassung und Übermittlung der Verbrauchswerte fallen zukünftig in den Aufgabenbereich der Gewobag-Tochtergesellschaft Gewobag ED, die sämtliche Messdienstleistungen koordiniert und den KollegInnen im Gewobag-Konzern als versierter Ansprechpartner zur Seite steht.

Anne Grubert

Bauen

SH-Verwaltungsgericht hat Straßenausbau-Satzung verworfen – Besser schlicht abschaffen, meint Haus&Grund und der VNW

„Manchmal gibt es für komplizierte Probleme wie Straßenausbaubeiträge doch einfache Lösungen: Schlicht und ergreifend abschaffen!“ Mit dieser Forderung an die Städte und Gemeinden, die noch Straßenausbaubeiträge erheben, kommentierten **Alexander Blažek, Verbandsvorsitzender von Haus & Grund Schleswig-Holstein und Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)**, das veröffentlichte Urteil des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichts in Schleswig zu dem Thema **(Aktenzeichen 9 A 55/17 und 9 258/17 vom 16.01.2019)**. Das Gericht habe eine Satzung der Gemeinde Oersdorf (Kreis Segeberg) verworfen, die wiederkehrende Beiträge für den Straßenausbau erhoben hatte.

Ausbaubeiträge sind für die Erneuerung, Erweiterung und Verbesserung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen zu entrichten. Sollte hier jetzt die Gemeinde oder Stadt die Löcher „Instandsetzen“, zahlt die Gemeinde oder Stadt. Wartet man noch ein paar Jahre und ist die Straße nicht mehr (voll) funktionsfähige Straße, muss sie erneuert werden, dann zahlen die Anlieger. Foto: Gerd Warda

„Straßenausbaubeiträge sind ein Relikt aus dem 19. Jahrhundert und überkommen. Die Kosten müssen aus dem allgemeinen Steueraufkommen finanziert werden, wie bei Autobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen auch. Anlieger dürfen damit nicht mehr belastet werden“, führten die Verbandschefs weiter aus. Daran änderten auch wiederkehrende Beiträge nichts. Diese machten alles nur noch komplizierter, bürokratischer und damit streitträchtiger.

Kiel, Neumünster, Bad Oldesloe und Lübeck haben die Straßenausbaubeiträge schon abgeschafft. In diesen müssen die nicht mehr für Sanierung der Bürgersteige, Straßen und Beleuchtung anteilig zahlen.

Haus & Grund Schleswig-Holstein

vertritt die Interessen des privaten Grundeigentums und hat landesweit rund 68.300 Mitglieder.

www.haus-und-grund-sh.de/strassenausbaubeitraege.html

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

vertritt in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg insgesamt 341 Wohnungsgenossen-schaften und Wohnungsgesellschaften. In ihren 732.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen. Im Jahr 2017 investierten die VNW-Unternehmen in den drei Bundesländern insgesamt 1,662 Milliarden Euro in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Der VNW ist der Verband der Vermieter mit Werten.

www.vnw.de

Red.

Bauen

Jährlichen Bedarf bis 2025 von 314.000 Wohnungen, aber Neubau funktioniert nicht per Knopfdruck – Wohn-Prognose 2025 von Pestel

Deutschland baut weit weg von dem, was nötig ist: Ab 2019 müssten 400.000 Neubau-Wohnungen pro Jahr gebaut werden, um den bis 2021 bestehenden Wohnungsbedarf gemäß der politischen Zielsetzung der Bundesregierung zu decken. In den vergangenen zwölf Monaten ist es bundesweit allerdings nicht einmal gelungen, 300.000 Wohnungen neu zu bauen. Das Fazit für das Baujahr 2018: Es wurde deutlich weniger gebaut als tatsächlich gebraucht wird. Diese Bilanz ziehen zum Start des neuen Baujahres 2019 die, die es wissen müssen: die Steinehersteller in Deutschland.

Rund um den Bau hängen insgesamt sogar 413.000 Arbeitsplätze am gemauerten Stein – vor allem natürlich auf den Baustellen. Foto: Gerd Warda

Deren Dachverband, die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM), schlug auf der Fachmesse BAU in München Alarm: „Bei den Baugenehmigungen gibt es bereits wieder negative Vorzeichen. Brisant ist, dass beim Ein- und Zweifamilienhaus die Baugenehmigungen sinken – und das trotz des Baukindergeldes“, sagt der DGfM-Vorsitzende, Dr. Hannes Zapf. Die Zahlen der Mauerstein-Industrie seien eindeutig. Die Bundesregierung drohe ihr wohnungsbaupolitisches Ziel um Längen zu verfehlen: 1,5 Millionen Neubau-Wohnungen bis 2021 hatten sich CDU/CSU und SPD vorgenommen und in den Koalitionsvertrag geschrieben. Das Fazit der Baubranche noch vor Ablauf der „GroKo-Halbzeit“: „Die versprochene Bau-Offensive der GroKo droht nicht nur zu platzen, sie platzt gerade“, so Zapf.

Würde die Große Koalition ihren Plan noch retten, dann sieht eine aktuelle Untersuchung sogar „Land in Sicht“: Die „“ vom renommierten Pestel-Institut (Hannover) sieht längerfristig bis zum Jahr 2025 einen jährlichen Bedarf von 314.000 Neubau-Wohnungen (Bayern-Bedarf: 57.000 neu gebaute Wohnungen in 2025 – aktueller Bedarf: 70.000 Neubau-Wohnungen, München: 6.000 in 2025, aktueller Bedarf: 12.000).

„Das wäre das ersehnte Licht am Ende des Tunnels – und würde spürbar Druck aus dem Markt nehmen.

Voraussetzung ist allerdings, dass jetzt die richtigen politischen Rahmenbedingungen gesetzt werden. Da das bisher nicht so aussieht, wird die Politik umsteuern müssen“, sagt der Leiter des Pestel-Instituts, Matthias Günther. „Die Bauwirtschaft braucht solide und verlässliche Kriterien. Ein Baukindergeld mit Verfallsdatum und eine Kurzzeit-Sonder-AfA sind die falschen Signale. Zusätzliche Baukapazitäten sind nicht per Knopfdruck zu haben. Eine Wohnungsbaupolitik, die den Markt per An- und Ausschalter steuern will, funktioniert nicht“, sagt Matthias Günther.

Wohnungsbaupolitik auf neue Füße stellen

Die Bundesregierung sei daher gut beraten, deutlich mehr Geld in die Hand zu nehmen und durch eine Langfristförderung solide Steuerungsinstrumente für den Wohnungsbau zu schaffen. Allein um die von Branchenverbänden und Organisationen einhellig geforderten 80.000 Sozialmietwohnungen und 60.000 bezahlbaren Wohnungen jährlich neu zu bauen, seien zwischen 9 und 10 Milliarden Euro an Fördergeldern pro Jahr notwendig. Darüber hinaus würden bundesweit einheitliche und vor allem deutlich schlankere Bauvorschriften gebraucht. Es sei deshalb erforderlich, in der Wohnungsbaupolitik die Resettaste zu drücken, so Günther.

Er rät zu ökonomischer Kontinuität und politischer Verlässlichkeit: „Für zusätzliche Jobs und Investitionen braucht die gesamte Prozesskette am Bau dringend eine solide Perspektive. Erst dann gelingt es, die Baubranche dazu zu bewegen, zusätzliche Ressourcen im erforderlichen Umfang zu mobilisieren.“ Die Branche stehe immer noch unter dem „Wohnungsbau-Schock“, der Ende der 90er-Jahre einsetzte. Hier habe es nach einem regelrechten Hype im Wohnungsbau einen drastischen Einbruch um 64% in der Wohnungsbautätigkeit gegeben – mit vielen Firmenpleiten und Entlassungen.

Mehr Neubau nur mit Mauerwerk

Die zusätzlichen Kapazitäten, die der Wohnungsbau jetzt brauche, bekomme er bei den Baustoffen vor allem von der Mauerstein-Industrie: „Mehr Wohnungsbau ist überhaupt erst durch das Bauen mit Ziegel- und Kalksandsteinen, mit Porenbeton- und Leichtbetonsteinen möglich. Immerhin hat das Mauerwerk einen Anteil von 73 Prozent bei neu gebauten Wohnungen“, sagt Pestel-Institutsleiter Matthias Günther.

Im Zuge seiner Wohnungsbau-Untersuchungen hat Günther auch die wirtschaftliche Bedeutung des Mauerwerks und dessen Beschäftigungspotential analysiert. Demnach liegt der Umsatz der Mauerstein-Industrie bei rund 1,5 Milliarden Euro pro Jahr. Hinter dem kompletten Neubau von Wohngebäuden aus Mauerwerkskonstruktionen stehe sogar ein jährlicher Netto-Umsatz von 40 Milliarden Euro. Ein weiterer Aspekt: der Mauerstein als Job-Garant. Vom Bagger- und Staplerfahrer bis zum Maschinisten und Laboranten, von extern zugelieferten Spezialmaschinen bis zur Energie: Über 35.000 Vollzeitstellen, so das Pestel-Institut, sichert allein die Steinherstellung in Deutschland – davon rund 10.000 Arbeitsplätze direkt in den Werken, die sich auf rund 200 Orte im ganzen Bundesgebiet verteilen. Rund um den Bau hängen insgesamt sogar 413.000 Arbeitsplätze am gemauerten Stein – vor allem natürlich auf den Baustellen, so das Pestel-Institut.

Explodierende Baulandpreise sind größte Neubau-Bremse

Ein für den Neubau entscheidendes Nadelöhr ist, so das Pestel-Institut, das Bauland: „Die Preise für Baugrundstücke sind in diesem Jahrzehnt teilweise explodiert. Die Spekulation mit Bauland hält Flächen zurück und sie hat die Preise nach oben getrieben. Fehlendes und zu teures Bauland sind zum größten Hemmschuh für den Wohnungsneubau geworden“, so Matthias Günther. Die Baulandpreise in den sieben größten Städten Deutschlands hätten sich seit 2010 mit Blick auf einen dringend notwendigen Neubau „fatal entwickelt“. Spitzenreiter unter den „Big 7“ bei den Grundstückspreisen sei München. „Fest steht: Bezahlbarer Wohnungsbau hört bei einem Quadratmeterpreis von 300 Euro fürs Bauland auf. In München liegt der durchschnittliche Grundstückspreis allerdings bei mehr als dem Neunfachen dieser Summe“, sagt Günther.

Den stärksten Zuwachs bei den Baulandpreisen habe es in diesem Jahrzehnt in Berlin gegeben – mit einem Plus von 274 Prozent. Gefolgt von Düsseldorf (plus 249 Prozent), München (plus 145 Prozent), Stuttgart (plus 45 Prozent), Köln (plus 44 Prozent), Hamburg (plus 43 Prozent) und Frankfurt am Main (plus 32 Prozent). Im Bundesdurchschnitt sind die Baulandpreise in dieser Zeit um 35 Prozent nach oben gegangen, so das Pestel-Institut.

Kosten-Check: Stein toppt Holz

Wenn gebaut wird, dann am günstigsten mit dem gemauerten Stein. Zu diesem Ergebnis kommt die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) aus Kiel. Das Bauinstitut aus Schleswig-Holstein hat dazu realistische Baukosten untersucht.

Beim Kosten-Check kommt das Institut zu dem Ergebnis, dass Außenwände aus Mauerwerk beim Mehrfamilienhaus mit durchschnittlich 362 Euro pro Quadratmeter am günstigsten sind. Dann folgt der Stahlbeton mit einem Mittelwert von 409 Euro je Quadratmeter. Am höchsten sind die Kosten beim Holzbau: Mit einem mittleren Wert von 427 Euro pro Quadratmeter liegen sie knapp 18 Prozent höher als beim Mauerwerk.

Fast gleiche Klima-Bilanz: Stein – Stahlbeton – Holz

Auf dem Bau auch immer wichtiger: der „ökologische Fußabdruck“. Das LCEE-Institut (Life Cycle Engineering Experts) hat ihn untersucht. Als Spin-off der TU Darmstadt haben sich die Wissenschaftler auf die Optimierung der Nachhaltigkeit im Bauwesen spezialisiert. Sie haben einen Klima- und Energieverbrauch-Vergleich bei Musterhäusern gemacht – einen CO2- und Heizkosten-Check. Das Ergebnis stellten sie auf der BAU in München vor. Das Fazit: Ob Mauerstein, Stahlbeton oder Holz – egal, womit ein Wohnhaus gebaut wird, der Unterschied in der Klima-Bilanz ist am Ende marginal. Das Studienergebnis rücke damit den landläufigen Glauben, dass ein Holzhaus deutlich ökologischer sei, zurecht.

Massivhaus aus Mauerstein spart Heizkosten

Wichtig ist, so das LCEE-Institut, die ökologische Bewertung über die gesamte Lebensdauer eines Hauses zu machen – also von dessen Herstellung über den Energieverbrauch beim Wohnen bis zur späteren Entsorgung. Der entscheidende Faktor bei der CO2-Belastung eines Wohnhauses sei dabei der „laufende Betrieb", also die Energieversorgung – das Heizen und der Stromverbrauch. Bei ihren Untersuchungen betrachten die Darmstädter Wissenschaftler deshalb Ein- und Mehrfamilienhäuser über jeweils einen kompletten Lebenszyklus von 50 und 80 Jahren. Bei ihrer – sogar extern wissenschaftlich bestätigten – Studie kam dabei ein Öko-Vorteil für Wohnhäuser heraus, die aus massivem Mauerwerk gebaut werden. „Der Grund dafür: Die thermische Speicherkapazität vom Mauerwerk ist einfach besser. Konkret bedeutet dies, dass ein Haus aus Mauersteinen im Schnitt rund 5 Prozent weniger Heizwärme braucht als ein Holzhaus", sagt LCEE-Studienleiter Dr. Sebastian Pohl. Das massive Steinhaus sei bei der Öko-Bilanz in diesem Punkt dem Holzhaus also „eine Klima-Nasenlänge voraus".

„Münchner Bau-Appell"

Mit einem „Münchner Bau-Appell" setzte die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau auf der Fachmesse BAU in der bayerischen Landeshauptstadt klare Forderungen an die Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik: Die DGfM macht sich darin für den Bau von mehr bezahlbaren Wohnungen stark. Dazu müssten Bund, Länder und Kommunen eine Bauland-Offensive starten und der Bodenspekulation einen Riegel vorschieben. Ebenso sollen der Bund und die Länder ihre Förderung für den sozialen Wohnungsbau deutlich aufstocken und eine Erhöhung der linearen AfA von 2 auf 3 Prozent in die Tat umsetzen. Darüber hinaus müsse es dringend eine Entschlackung des Baurechts und bundesweite Typengenehmigungen geben. „Wenn neben Baulandspekulanten auch noch der Staat mit seiner Bürokratie die Miete nach oben treibt, dann hört das Verständnis bei den Menschen auf", sagt der DGfM-Vorsitzende, Hannes Zapf. Hier müsse die Politik beweisen, dass sie in der Lage sei, schnell und pragmatisch zu handeln. Angesichts explodierender Mieten sei die Zeit dafür längst reif.

Die eigenen vier Wände

Auch für das Wohneigentum müsse gerade die Bundespolitik mehr machen. „Die eigenen vier Wände stehen immer noch ganz oben auf der Wunschliste der Menschen. Und Wohneigentum ist gerade als Teil der Altersvorsorge – für ein Wohnen ohne ständige Angst vor Mietsteigerungen – wichtig", sagt Hannes Zapf. Der DGfM-Vorsitzende fordert deshalb spezielle Wohneigentumsprogramme der staatlichen Förderbank KfW. Zudem müsse es kostengünstiges Bauland für selbstgenutztes Wohneigentum geben. Genauso wie Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer.

„Bau 4.0"

Der Mauerstein als Garant für den Wohnungsbau in Deutschland – selbstbewusst treten seine Macher auch mit Forderungen in eigener Sache an die Politik heran: Auf der Fachmesse BAU in München sprach sich die DGfM für eine Unterstützung bei der Clusterbildung für einen innovativen Massivbau aus. „Das Spektrum, um das es dabei geht, ist breit: von der Ressourcen- und Energieeffizienz beim Bauen bis zur Sicherung vom Nachwuchs in den Werken der Mauerstein-Industrie genauso wie auf den Baustellen", so Hannes Zapf. Darüber hinaus müsse sich der Staat deutlich stärker in der Forschung rund um den massiven Bau mit Mauerwerk engagieren und in dessen Entwicklung investieren. Dabei gehe es u.a. um Recyclingkonzepte, Robotertechnik und um eine intensivere Digitalisierung der Prozesskette Bau. Auch die Rohstoffgewinnung von Sand, Kies oder Ton müsse bei Raumordnungsplanungen stärker berücksichtigt werden. „Wohnungsbau braucht eine Perspektive – und die fängt schon dann an, wenn die Ressourcen dazu noch in der Erde liegen", so Dr. Hannes Zapf.

Dr. Ronald Rast

Bauen

Wie Architekten beim seriellen Bauen ihre planerischen Ziele erreichen – Modulbau in Wiesbaden ist der Schlüssel

Die Zahlen sind bekannt: Mindestens 350.000 neue Wohnungen jährlich bis 2020 – so das Bundesbauministerium – werden gebraucht, um der hohen Wohnungsnachfrage in unserem Land Herr zu werden. Die hohe Zuwanderung von Menschen aus dem Ausland und eine allgemeine Binnenwanderung zugunsten wachstumsstarker Ballungsgebiete und prosperierender Universitätsstädte hat Deutschland in Bewegung gebracht – und den Wohnungsbau gleich mit. Denn was bis vor kurzem noch kritisch beäugt wurde, hat sich als zielführende Strategie für kostengünstigen Wohnungsbau entpuppt: Die Modulbauweise. Waren viele Architekten zunächst skeptisch, weil sie befürchteten, anspruchsvolle Architektur und serielles Bauen können nicht Hand in Hand gehen, beweisen führende Architekturbüros nun immer öfter das Gegenteil. So auch Koschany + Zimmer Architekten, die mit dem renommierten Modulbauer ALHO aus Friesenhagen ein flexibles modulares Baukastensystem entwickelten, auf dessen Basis „hochwertige Individualität in Serie“ hergestellt werden kann. Aber auch jenseits des Modulbaukastens bietet moderne Modulbauweise kreativen Architekten eine ganze Reihe von Vorteilen.

Nachverdichtung ist eine wesentliche Möglichkeit, neuen Wohnraum zu schaffen, der sich direkt in ein gewachsenes, urbanes Umfeld einfügt. Die zwei-, drei- und viergeschossigen Wohnriegel, die ALHO und Koschany + Zimmer Architekten für VONOVIA realisierten, wurden auf dem annähernd quadratischen innerstädtischen Grundstück in zwei Winkeln entlang des Blockrands positioniert. Fotos: ALHO Holding GmbH

Wohnungsbau im 21. Jahrhundert

Die vielfältigen, bunten Lebensmodelle, die heute in unserer Gesellschaft möglich sind, brauchen flexiblen, den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen angepassten sowie unterschiedlich großen Wohnraum. Die Modulbauweise ist in geradezu idealer Weise in der Lage, diese Vielfalt in in einem Gebäude integriert zu schaffen.

ALHO
MODULARE GEBÄUDE

Das Programm ist online!

QUO VADIS 2019

29. Jahresauftakt für Immobilienentscheider

18.–20. Februar 2019 / Hotel Adlon Berlin

heuer-dialog.de/quovadis

Rettet das urbane Wohnen!

Absurde Mietpreissteigerungen – kollabiert der deutsche Städtebau?

Jürgen J.K. Engel
Geschäftsführender Gesellschafter, KSP Jürgen Engel Architekten GmbH
Urheber: Simon Hegenberg / Jason Sellers

Dr. Robert Habeck
Bundesvorsitzender, BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN
Urheber: Dominik Butzmann

Mike Josef
Dezernent für Planen und Bauen, Stadt Frankfurt am Main
Quelle: Planungsdezernat der Stadt Frankfurt am Main

Katrin Lompscher
Senatorin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin
Urheber: Marco Urban

Prof. Dr. Christian Schmid
Geograf, Stadtforscher und Professor für Soziologie, Department Architektur, ETH Zürich Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Quelle: ETH Zürich – Eidgenössische Technische Hochschule Zürich

---

Exklusivpartner

COMMERZ REAL Commerzbank Gruppe

EDGE TECHNOLOGIES

Premiumpartner

CA IMMO URBAN BENCHMARKS.

DZ HYP

INSTONE REAL ESTATE

Veranstalter

HEUER DIALOG
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

In Städten, in denen Baugrund Mangelware und zudem teuer ist, liefern die präzise geplanten und vorgefertigten Moduleinheiten kreative Lösungen und Möglichkeiten einer effektiven Nachverdichtung. Viele Wohnungsbaugesellschaften besitzen Siedlungs-Bestände – meist aus den 1950er und 1960er Jahren – mit ausreichend großen Grundstücken, die Möglichkeiten für eine solche Nachverdichtung bieten. Dabei wird in einem oft sehr engen Wohnumfeld gebaut. Hier schnell und ohne lange Belästigung der Anwohner durch Lärm, Staub und Dreck bauen zu können, ist von großer Bedeutung. Konventionelle Bauweisen können dies kaum bieten. Anders die Modulbauweise: Die im Werk vorgefertigten ALHO Module kommen mit einem sehr hohen Vorfertigungsgrad zwischen 70 und 80 Prozent auf die Baustelle. Sie werden innerhalb weniger Tage montiert und in einer nur sehr kurzen Zeit von maximal 2-3 Monaten ausgebaut.

Die Modulbauweise vereint die Verwendung vieler gleicher und damit im Einkauf kostengünstiger Bauteile wie Schalter, Leuchten, Armaturen und Einbaumöbel mit den Vorteilen Tempo und Qualität in der Herstellung des gesamten Moduls innerhalb qualitätsoptimierter Prozessabläufe im Werk. Diese zeitgemäße Art, schnell, terminsicher ressourcen- und kostenoptimiert zu bauen begeistert nicht nur Auftraggeber sondern auch Planer.

ALHO und KZA: Kreatives Bauen mit einem modularen Baukasten-System

Auch Gunther Adler, Staatssekretär beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat zeigt sich hinsichtlich der Chancen, die sich mit dem seriellen modularen Bauen für die Wohnungswirtschaft ergeben zuversichtlich. Anlässlich der Ergebnisse des ersten europaweiten Ausschreibungsverfahrens für serielles und modulares Bauen, die der Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft GdW im Mai 2018 präsentierte und bei dem auch ALHO gemeinsam mit Koschany + Zimmer Architekten, KZA, siegreich hervorging, sagte Adler: „Ich bin überzeugt davon, dass nun ein neues Kapitel der seriellen und modularen Bauweisen aufgeschlagen wurde. Heute wird der Grundstein dafür gelegt, dem seriellen und modularen Bauen in Deutschland neuen Auftrieb zu geben“.

Der gemeinsame Systementwurf von KZA und ALHO, der im Anschluss in eine Rahmenvereinbarung für den Bau von Wohnhäusern in seriell-modularer Bauweise eingebunden wurde, steht seither interessierten Wohnungsbauunternehmen zur Verfügung um modulare und schnell realisierte Wohngebäude unkompliziert, termin- und kostensicher in Auftrag geben zu können. Die Grundrisse basieren auf einem wirtschaftlichen Modulraster, sind flächenoptimiert konzipiert und lassen sich an die jeweils spezifischen Wohnungsgrößen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus anpassen.

Modulbau: Vom guten Grundriss her denken

Normalerweise entwerfen Architekten Gebäudegrundrisse aus einer städtebaulichen Situation heraus. Diese bildet die Grundlage für die Gebäude-Kubatur und den daraus resultierenden Grundrissen. Für den modernen Modulbau der im Wohnungsbaukontext, Individualität in Serie“ ermöglichen soll, haben KZA und ALHO diese Vorgehensweise mit ihrem Baukasten-System umgekehrt: Der Entwurf beginnt mit durchdachten auf die Bedarfe der Bewohner zugeschnittenen Grundrissen auf Basis der kleinsten skalierbaren Einheit im Entwurfsprozess, dem Modul. So besteht der Modulbaukasten aus einem ganzen Kanon von Modulen, einer Matrix, aus der heraus sich Wohnungen individuell konfigurieren lassen: beispielsweise ein Modul mit einem Wohnraum und einer Küche, eines mit einem Schlafzimmer und einem Bad, eines mit Kinderzimmer und Flur, und so weiter. Zuerst werden Wohnungsgrundrisse aus diesen Modulen heraus maßgeschneidert und dann in einer Gebäudefigur um die jeweilige Erschließung komponiert. Aus dem Wohnungsmix heraus entstehen die Gebäude. Dabei führen selbst identische Wohnungstypen auf Grund der immer unterschiedlichen Vorgaben so gut wie nie zu ein und derselben Kubatur. Je nach Bedarf werden die Module zu unterschiedlichen Wohnungs- und Gebäudetypen in Form von Punkthäusern, im Reihenverbund, als Blockrandbebauung oder als Laubenganghäuser konzipiert werden.

„Modulbau bietet ganz andere Ansätze und auch Möglichkeiten, als das konventionelle Bauen“, sagt Architekt Michael Lauer von ALHO. „Doch entscheidend für die Zukunft des modularen Bauens im Wohnungsbau wird sein, dass es nicht mit belangloser, repetitiver Architektur in Verbindung gebracht wird. Wir wollen uns verstärkt mit Architekten zusammentun, die sich dem Thema Modulbau engagiert und kreativ widmen, damit in Kürze viele gute gebaute Beispiele dazu beitragen, diese positive Sicht auch nach außen hin zu stärken.“

Feierliche Schlüsselübergabe: Klaus Freiberg, Vorstandsmitglied bei VONOVIA mit Christoph Maag, Prokurist und Leiter des Kompetenzzentrums Wohnungsbau bei ALHO und die Stadträtin Gaby Wolf freuen sich über die Fertigstellung der Wohnanlage in der Spiekerooger Straße. Fotos: ALHO Holding GmbH

VONOVIA Wohnanlage Wiesbaden: So vielfältig ist serielles modulares Bauen

Nach Dortmund und Bochum konnte ALHO mit KZA auf Grundlage des gemeinsam erstellten Entwurfbaukastens in Wiesbaden nun die ersten Wohngebäude in Modulbauweise im Rhein-Main-Gebiet realisieren: Die VONOVIA Wohnanlage in der Spiekerooger Straße bietet Wohnraum für Familien, Paare und Singles. Während in Dortmund ein kompaktes dreigeschossiges Wohngebäude errichtet und in Bochum die Wohneinheiten in insgesamt drei Punkthäusern integriert wurden, setzt sich die Wohnanlage in Wiesbaden aus drei- und viergeschossigen Wohnriegeln zusammen. Diese sind in zwei Winkeln entlang des Blockrands positioniert und schließen in ihrer Mitte einen grünen Wohnhof mit Freizeit- und Parkflächen sowie Stellflächen für Fahrräder ein. Insgesamt 38 Wohneinheiten fasst die Gesamtanlage, wobei 16 Wohnungen in einem zwei- bis dreigeschossigen Gebäudeensemble entlang der Sylter Straße und weitere 22 Wohneinheiten in einem drei- bis viergeschossigen Pendant im rückwärtigen Grundstücksteil untergebracht sind.

Auf einer Bruttogeschossfläche von 3.820 qm und einer Gesamtwohnfläche von 2.727 qm – bieten die Häuser einen gesunden Mix unterschiedlich großer Wohnungen – 11 Zweizimmerwohnungen, 22 Dreizimmerwohnungen und 5 Vierzimmerwohnungen. Die einzelnen Einheiten sind zwischen 49 und 100 qm groß und verfügen alle über barrierefreie Bewegungsflächen, einen Balkon oder eine Terrasse. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind sogar rollstuhlgerecht gestaltet.

Laubengangerschließung für besseren Nachbarschaftskontakt

Die Erschließung der Wohnungen ist über Laubengänge und Aufzugstürme organisiert. Die Grundrisse nutzen auf diese Weise das Flächenangebot des Grundstücks optimal aus. Außerdem fungieren die überdachten Laubengänge als gemeinschaftlich genutzte Vorzonen, die als lebendige Wohnstraßen die privaten Wohnungszugänge zu informellen Treffpunkten und sozialen Kontaktflächen erweitern. Durch die unterschiedliche Geschosszahl der Gebäude in offener Winkelanordnung um einen grünen Wohnhof herum entsteht ein städtebaulich ansprechendes Gesamtbild der Anlage, die sich gut in die gewachsene Struktur der Nachbarschaftsbebauung einfügt.

Die einzelnen Wohneinheiten sind zwischen 49 und 100 qm groß und verfügen alle über barrierefreie Bewegungsflächen, einen Balkon oder eine Terrasse. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind sogar rollstuhlgerecht gestaltet. ALHO Holding GmbH

Geldwerter Vorteil mit Modulbauweise

Insgesamt 118 präzise im ALHO Werk vorgefertigte Module kamen in Wiesbaden zum Einsatz und wurden innerhalb von zwei Monaten zur Wohnanlage montiert und bezugsfertig ausgebaut. Bereits ab Werk waren die Einzelmodule mit Fenstern, Türen, Bodenbelägen und der Sanitärausstattung ausgerüstet. Am 27. September fanden die Schlüsselübergabe und das „Fertigstellungsfest" für das erste Haus statt. Haus 2 folgt Ende des Monats. Ab dem 1. November sollen die Wohnungen bezogen werden.

Laut Angaben von VONOVIA liegen die Baukosten inklusive Mehrwertsteuer bei rund 2.000 EUR / m² Wohnfläche. 2.500 EUR wären bei gleicher Qualität und Ausstattung mit konventioneller Bauweise angefallen, so die Wohnungsbaugesellschaft.

„Im Grunde sind die Kosten für die Erstellung eines Modulgebäudes mit denen eines konventionell errichteten vergleichbar. Aber aufgrund der witterungsunabhängigen Produktion der Module haben wir keine Schlechtwetterperioden, welche die Bauzeit verzögern", sagt dazu Architekt Michael Lauer von ALHO. „Wir bauen das ganze Jahr hindurch, und die Gebäude werden bis zu 70 Prozent schneller fertiggestellt. Hierdurch lässt sich zum einen die Finanzierungsperiode entsprechend verkürzen, was sich wiederum positiv auf die anfallenden Zinsen auswirkt. Immobilien können schneller in Betrieb genommen und vermietet werden und erzielen früher Einnahmen. Die schnelle Bauzeit und frühere Bauverwendung kann immer als geldwerter Vorteil mit einkalkuliert werden."

Architekt und Modulbau-Experten: Wie finden sie zusammen?

Es gibt mehrere Wege wie Architekten und Modulbau-Unternehmen für Wohnbauten wie auch für andere Bauaufgaben zusammen kommen können: Im Idealfall wird die Entscheidung für die Modulbauweise von Beginn an getroffen, so dass Architekt und Generalunternehmer bereits in einer relativ frühen Phase der Planung Hand in Hand arbeiten können. Und tatsächlich suchen Architekten in der Praxis immer häufiger selbst den Kontakt zu Modulbauanbietern, wissen sie doch um die Vorteile, die sich für sie aus einer Zusammenarbeit ergeben. Doch auch die Umsetzung systemunabhängiger Entwürfe ist möglich und bietet Planern die Chance, die Gesetzmäßigkeiten der Modulbauweise kennen- und ausschöpfen zu lernen. Vor allem bei kommunalen Auftraggebern existiert oft schon die Entwurfs-Planung, bevor die Modulbauweise als Alternative ins Gespräch kommt. Hier ist neben Kostenaspekten eindeutig die extrem kurze Bauzeit ausschlaggebend. Dann gilt es, gemeinsam ein Raster zu finden, das ästhetischen, wirtschaftlichen und technischen Anforderungen gleichermaßen Rechnung trägt.

Ob der Impuls, ein Gebäude in Modulbauweise zu errichten letztendlich vom Architekten oder vom Bauherrn kommt – die Gründe dafür sind identisch: Flexibilität durch freitragende Rahmenkonstruktionen, hohe Qualität durch die kontrollierte, industrielle Vorfertigung, rasant kurze Bauzeit dank paralleler Abläufe im Werk und auf der Baustelle sowie leise und saubere Abläufe bei Montage und Ausbau und schließlich Planungssicherheit dank Termin- und Festpreisgarantie.

Die Vorteile moderner Modulbauweise für Architekten

Kommt ein Architekt zum ersten Mal mit Modulbau in Berührung, wirft die Bauweise meist Fragen auf, die oft im Zusammenhang mit Entwurfsoriginalität und Gestaltungsvielfalt stehen: Planen im modularen Raster – wo bleibt da Raum für Kreativität? Grundsätzlich ist zu sagen: Im Modulraster hat der Architekt prinzipiell alle denkbaren Freiheiten – unabhängig voneinander in jedem Geschoss. Nahezu jeder Entwurf für ein Massivgebäude lässt sich auch in Modulbauweise umsetzen. Vor allem Planer, die klare Formen oder den Bauhausstil schätzen, können sich in der Welt der Modularchitektur zuhause fühlen.

Der Modulbau beruht auf einer orthogonalen Rasterung, entstanden aus den einzelnen Raummodulen. Durch Reihung und Stapelung entstehen attraktive Baukörper. Auch wenn der Grundriss auf einem festen Modulraster basiert, ist dieses Raster doch sehr variabel. Die gängigen Modulgrößen reichen in der Breite von 2,625 bis 4,00 m, in der Länge von 7,75 bis zu 16,75 m und in der Höhe von 3,20 bis 3,90 m. Sondergrößen sind ebenfalls realisierbar – die maximalen Abmessungen der einzelnen Raummodule werden durch ihre Transportfähigkeit bedingt.

Wenn es gelingt, standardisierte Leitdetails der Modulbauweise in Einklang mit dem individuellen Entwurf zu bringen, entstehen Bauten von erstaunlicher architektonischer Kreativität, die Zweckmäßigkeit, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit in sich vereinen. Hinsichtlich der Geometrie des Gebäudes muss jedoch eines akzeptiert werden: Organische Gebäudekubaturen sind nur schwer zu realisieren und wenn ja, dann nur als kostenintensive Sonderapplikationen oder in Form von Hybrid-Bauweisen. Bei den Trennwänden im Gebäudeinneren ist hingegen das gesamte Repertoire des Gipskarton-Ständer-Leichtbaus verfügbar.

Als einer der ersten Hersteller von Gebäuden in Stahlmodulbauweise bietet ALHO ausgereifte Lösungen im Geschosswohnungsbau. Aus einem Kanon unterschiedlicher Module werden – maßgeschneidert für den jeweiligen Standort und nach Vorgabe des gewünschten Wohnungsschlüssels – die Wohnungen entwickelt. ALHO Holding GmbH

Das Modulbauunternehmen als leistungsstarken Partner erkennen

Architekten schätzen es, nach der Entwurfs- und Genehmigungsplanung mit den Modulbauexperten einen starken Partner an der Seite zu haben. Er nimmt ihnen – soweit überhaupt nötig – die nachfolgenden oft eher stereotyp ablaufenden Teilstücke beim Bauen, wie Werk- und Detailplanung, zeitfressende Ausschreibungen oder so genannte „schmutzige“ Phasen wie die Betreuung der Baustelle ab. Zwar entspricht eine solche Konzentration auf die Entwurfsarbeit nicht dem bekannten, traditionellen Leistungsprofil eines Architekten, doch sie bietet den Vorteil mit einem Modulbau-Partner als Generalunternehmer schneller wieder neue Aufträge annehmen und das Augenmerk auf Leistungsphasen richten zu können, die sich finanziell

am meisten lohnen – nämlich auf den Entwurf. Energie und Zeit sind nicht in der Ausarbeitung der Werkplanung oder der Koordination der Gewerke gebunden: Gemäß dem Motto „Das Rad muss nicht immer wieder neu erfunden werden“, wird auf Systemgutachten, Typenstatiken und bewährte Standard-Details der Modulbauweise zurückgegriffen. Der weitere Planungs- und Genehmigungsprozess wird dadurch deutlich vereinfacht, beschleunigt und qualitativ abgesichert.

Kreativ planen und bauen, seriell fertigen

Viele Architekten sehen in der Modulbauweise endlich auch eine Möglichkeit, ihre Aufgabe „Kreativ Bauen“ deutlich anders als bisher, nämlich industrialisierter und damit effizienter und qualitätsvoller angehen zu können. Wo andere Industriezweige, wie zum Beispiel die Automobilindustrie oder die IT-Branche längst Anschluss an die High-Tech Gesellschaft gefunden haben, hinkt die Architektur bislang noch hinterher. Von der Invention einzelner neuer Baustoffe einmal abgesehen.

Auch Umweltschutz und ökologisch-ökonomischer Einsatz von Materialien und Energie sind im Zusammenhang mit zeitgemäßem Bauen gewichtige Parameter. Was den Ressourceneinsatz angeht, ist der Modulbau durch die industrielle Vorfertigung im Werk in der Lage, Rohstoffe und Energien optimiert einzusetzen. Es fallen beispielsweise deutlich geringere Verschnitt- und Bauschuttmengen an als bei konventionellen Bauweisen. Lange Transportwege der Materialien zur Baustelle und ein Großteil des „Nachunternehmertourismus“ entfallen. Dies hat auch zur Folge, dass die Bauphase vor Ort mit geringer Lärm- und Schmutzbelästigung abgewickelt werden kann. Die Arbeiten auf der Baustelle vor Ort werden auf die Erstellung der Fundamente oder eines Untergeschosses sowie auf die Endmontage der vorgefertigten Raummodule reduziert. Zwar ist der Vollständigkeit halber anzumerken, dass Umweltbelastungen durch den Transport der Raummodule über zum Teil lange Strecken nicht ausbleiben. Diese trüben die positive Gesamtbilanz allerdings nur marginal.

Iris Darstein-Ebner

Bauen

VPB: Bauherren müssen Abnahmetermine ernst nehmen und aktiv werden – sonst gilt das „Werk“ als fertig und abgenommen

Das neue Bauvertragsrecht, das am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist und für alle seither geschlossenen Bauverträge gilt, enthält neben Verbesserungen für private Bauherren auch problematische Regelungen. Dazu gehört nach Einschätzung des Verbands Privater Bauherren (VPB) auch die Neufassung der sogenannten Abnahmefiktion. Sie besagt: Setzt nach Fertigstellung des Werks der Unternehmer den Bauherren eine angemessene Frist zur Abnahme, und verweigern die Bauherren die Abnahme ohne Angabe von Mängeln oder erklären sie überhaupt nichts oder erscheinen erst gar nicht, dann fingiert das Gesetz die Abnahme als erfolgt! Diese Neuregelung, die vor allem die Verhältnisse zwischen Baufirmen und ihren Subunternehmern klären sollte, setzt private Bauherren unter enormen Zeitdruck.

An dieser Traufe wurde gepfuscht: Die Unterspannbahn wurde nicht sauber montiert. Sie hängt weit und unbefestigt bis in die Regenrinne, teilweise führt sie gar nicht bis in die Rinne. Schlagregen und Flugschnee können nun an der Wetterseite unter der Folie an die Dachkonstruktion gelangen .Das Kondenswasser, das sich unter den Ziegeln bildet, läuft stellenweise nicht in die Regenrinne, sondern tropft an Teilen der Holzkonstruktion, die damit regelmäßig nass werden, hinter der Regenrinne ab. Foto: VPB

Als angemessen gelten zehn bis vierzehn Tage

Sobald das Werk fertiggestellt ist, kann der Unternehmer nun eine angemessene Frist zur Abnahme setzen. Als angemessen gelten zehn bis 14 Tage. Innerhalb dieser Zeit müssen die Bauherren den Bau entweder abnehmen oder aber mindestens ein Mangelsymptom nennen. Können sie das nicht, bekommen sie keinen Aufschub mehr. Der Bau gilt dann als abgenommen. Diese Abnahmefiktion greift aber nur, wenn der Unternehmer die Verbraucher-Bauherren vorab und in Textform über die Rechtsfolgen informiert hat. Dazu reicht schon eine E-Mail. Bauherren sollten solche Schreiben in Zukunft also keinesfalls ignorieren, sondern umgehend und mit Unterstützung ihres Bausachverständigen klären, ob das Haus, das sie nun übernehmen sollen, auch tatsächlich fertig und mängelfrei ist.

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina

SCHLESWIG-HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

ENTDECKEN

SCHLESWIG-HOLSTEIN
ENTDECKEN,
2 Ausgaben für 15 Euro

online unter:
www.schleswig-holstein.sh/entdecken

Tiefe Einblicke, überraschende Perspektiven, aufregende Entdeckungen.
Wer sich für Kultur im Norden interessiert liest Schleswig-Holstein!

☐ **Ja,** ich möchte die SCHLESWIG-HOLSTEIN zwei Ausgaben lang testen. Ich erhalte die aktuelle und die kommende Ausgabe für 15 Euro per Post zugestellt. Der ersten Ausgabe liegt die Rechnung bei. Die Testphase endet automatisch nach zwei Ausgaben. Wenn ich die Schleswig-Holstein danach zum Jahrespreis von 40 Euro (4 Ausgaben plus Themenheft inkl. Versand) weiter beziehen möchte, reicht eine kurze Mail an **abo@schleswig-holstein.sh**.

Besteller:

Name, Vorname

Straße / Nr.

PLZ / Ort

Telefon

E-Mail

Zahlungsart per Rechnung

Bestellformular per Post an:
Abo-Verwaltung Schleswig-Holstein
Löjaer Berg 22
23715 Bosau

oder per Mail an
abo@schleswig-holstein.sh

Viele Spannende Einblicke gibt es auch auf www.schleswig-holstein.sh.

Widerrufsrecht: Die Bestellung kann ich innerhalb von 14 Tagen ohne Begründung per Brief oder Mail kündigen.
Rechtzeitige Info per Fax 04527 / 99 99 72, abo@schleswig-holstein.sh, Abo-Verwaltung, Schleswig-Holstein, Löjaer Berg 22, 23715 Bosau, genügt.
Schleswig-Holstein wird von der Wohnungswirtschaft Heute Verlagsgesellschaft mbh Löjaer Berg 20, 23715 Bosau verlegt.
Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.

Datum, Unterschrift

(bei Zusendung per Mail optional)

Fragen, Wünsche oder Anregungen? Wir freuen uns auf Ihre Nachricht: info@schleswig-holstein.sh

Bauen

Bezahlbares Wohnen, geht dies auch mit Stein auf Stein? Herr Edmüller, Herr Habenbacher von der Deutschen Poroton geben die Antwort

Bezahlbares Bauen gleich bezahlbares Wohnen bei höchster Qualität und dem Fachkräftemangel. Wie geht dies Stein auf Stein? Wir haben bei der Deutschen Poroton nachgefragt. Vorstandsvorsitzender Johannes Edmüller und der stellvertretende Vorsitzende, Jürgen Habenbacher geben die Antworten.

Die Zukunft des Ziegels liegt im System und in der Verarbeitung. Davon sind überzeugt: Johannes Edmüller (r.), Geschäftsführer Schlagmann Poroton GmbH & Co. KG und Vorstandsvorsitzender Deutsche Poroton, sowie Jürgen Habenbacher, Sprecher der Geschäftsführung Wienerberger GmbH und stellvertretender Vorsitzender Deutsche Poroton. Foto: Deutsche Poroton / Anita Aigner

Herr Edmüller, was ist die Strategie der Deutschen Poroton für die nächsten Jahre?

Johannes Edmüller: Die Deutsche Poroton tritt, wie schon seit Jahren, für die Themen Nachhaltigkeit, bezahlbares Bauen und Baukultur ein. Aus Sicht der Deutschen Poroton muss es der Weg sein, die Planung insbesondere für Wohngebäude im Detail zu entwickeln und auf eine werthaltige Ausführung der Gebäudehülle zu achten. Die steht dann sehr lange und überlebt in der Regel mehrfach jede Haustechnik. Optimale Planung, robuste Bauweise dank perlitverfüllter, wohngesunder Poroton-Ziegel, auf Maß gefertigte Ergänzungsprodukte, zeitsparende Verarbeitungskomponenten sowie Poroton-Softwaretools ermöglichen schnellen Baufortschritt, sichern Gebäudequalität und schaffen bezahlbaren Wohnraum für Generationen. Daran halten wir fest und werden in diesem Sinne unsere Produkte und Services weiter entwickeln.

Es fehlt nach wie vor sehr viel an bezahlbarem Wohnraum. Brauchen wir serielles Bauen, um günstig und schnell bauen zu können?

Jürgen Habenbacher: Es geht darum, die bestehende Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland bedarfsgerecht zu bedienen. Dafür ist das Gesamtbild zu betrachten, das die Kosten für Grund und Boden, für die Errichtung und für die Nutzung des Gebäudes miteinbezieht. Insbesondere in Ballungszentren, in denen hoher Wohnraumbedarf besteht, gilt es deutlich mehr an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. Dabei sind

wir alle gefordert, stets für hohe Qualität und Langlebigkeit in der Verdichtung zu sorgen. Wir sehen die Zukunft im modularen Bauen. Durch den Einsatz von Modulen können Gebäude individueller gestaltet und auf den Bedarf sowie örtliche Gegebenheiten reagiert werden.

Haben Sie nicht Angst, dass bei dem Zwang schnell und günstig zu bauen die Baukultur verloren geht?

Johannes Edmüller: Wir dürfen jedenfalls nicht die Fehler der Vergangenheit wiederholen. Baukultur ist uns ein großes Anliegen. In Zeiten der Urbanisierung und Gentrifizierung genügt es nicht, wenn wir uns als Marktführer nur mit U-Werten und Bauphysik auseinandersetzen. Uns bewegt die Frage: Was kann Poroton zur Baukultur beitragen? Deshalb haben wir 2018 die Architekturtagung „Architektur.Stadt.Verantwortung" ins Leben gerufen, die im September in Frankfurt zum ersten Mal stattfand. Mit namhaften Vertretern der Zunft wie Reiner Nagel oder Stefan Forster diskutierten wir über Baukultur in Zeiten der Urbanisierung.
Jürgen Habenbacher: Qualität ist das, was bleibt. Wenn wir von Baukultur reden, geht es um architektonische und stadtplanerische Nachhaltigkeit. Um Gebäude und Stadträume, in denen Menschen sich wohlfühlen. Es ist unsere Aufgabe zu zeigen, dass es mit modernen Ziegeln möglich ist, architektonisch hochwertig sowie bezahlbar zu bauen – sei es monolithisch oder zweischalig in der Kombination von Poroton-Ziegeln mit Vormauerziegeln. Architekten setzen neben der Ästhetik in den letzten Jahren verstärkt auf Qualität sowie Dauerhaftigkeit von Fassaden aus gebranntem Ton. Es ist ausreichend Kapital vorhanden hochwertig zu bauen bzw. zu sanieren und auf Langlebigkeit zu setzen. Und Planer wünschen sich hier individuelle, projektbezogene Anfertigungen, um ihre ästhetischen Konzepte umzusetzen. Um uns weiter mit Architekten auszutauschen, werden wir „Architektur.Stadt.Verantwortung" 2019 fortsetzen, dann in München.

Wenn in den Zentren Wohnraum entstehen soll, reden wir automatisch von Nachverdichtung – und damit vom Schallschutz. Kann Ziegel Schallschutz?

Johannes Edmüller: Moderne Mauerziegel für den Geschossbau, die so genannte S-Klasse, mit den zugehörigen Poroton-Systemergänzungen erreichen bei entsprechender Planung schon lange den erhöhten Schallschutz, also eher Schnee von gestern.
Jürgen Habenbacher: Der renommierte Architekt Piero Bruno hat an dieser Stelle auch schon mal von Ignoranz gesprochen. Soweit würde ich jetzt nicht gehen. Wir haben hier klaren Aufholbedarf, uns in das Interesse von Architekten und Bauingenieuren zu bringen und die vielen Vorteile von Ziegel aufzuzeigen. Deshalb werden wir ab 2019 verstärkt in die Bildung des akademischen Nachwuchses in den Bereichen Architektur und Bauingenieurwesen investieren. Denn mit Perlite verfüllte Poroton-Ziegel erfüllen alle Anforderungen an einen Wandbaustoff in einem einzigen Produkt. Gebaute Beispiele gibt es genügend. Denken Sie beispielsweise an das Gebäude Tetris in Berlin-Adlershof, das 2017 den German Design Award gewann, und in dem erhöhter Schallschutz mit Poroton-Ziegeln erzielt wurde.

Haben wir überhaupt noch Maurer, die das alles mauern können?

Johannes Edmüller: Das ist in der Tat eine Herausforderung. Aber auch hier verlegen wir uns nicht aufs Jammern, sondern investieren in den Maurernachwuchs. Seit 2016 unterstützt die Deutsche Poroton das Nationalteam der Maurer mit wachsendem Erfolg. Christoph Rapp errang im September 2018 die Goldmedaille bei den EuroSkills in Budapest. Eine großartige Leistung! Außerdem arbeiten wir mit zahlreichen Berufsschulen und Ausbildungszentren vor Ort zusammen, um die Azubis für die Anforderungen unserer modernen Hochleistungsbaustoffe fit zu machen.

Der Rekord-Sommer 2018 hat gezeigt, dass wir uns mehr um sommerlichen Hitzeschutz kümmern müssen. Gehört die Klimaanlage künftig zur Grundausstattung eines Hauses?

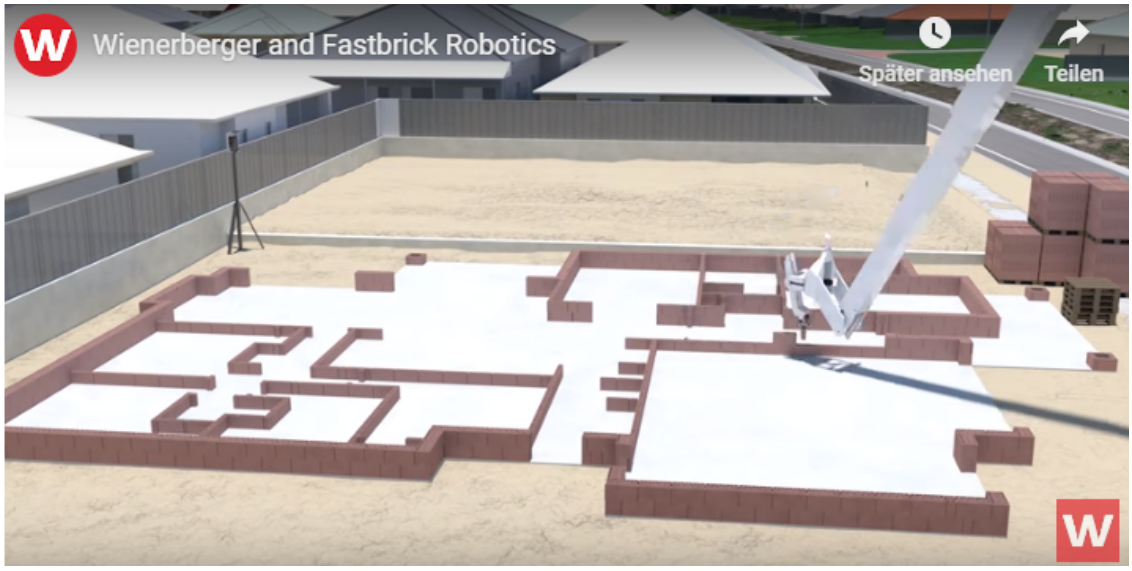
Jürgen Habenbacher: Das kommt auf die Bauweise an. Der Ziegel ist eine natürliche Klimaanlage. Aufgrund seiner Masse sorgt er für eine Phasenverschiebung des Temperaturverlaufs, puffert damit Temperaturspitzen ab und sorgt ganzjährig für Wohlfühlklima.
Johannes Edmüller: Der Fokus bei der Gebäudebilanzierung liegt bislang nahezu ausschließlich auf der Wärmedämmung. Wir fordern die Rückbesinnung auf bauphysikalische Grundtugenden des Bauens, wie eben die Speicherfähigkeit von massiven Baustoffen.

Der Klimaschutzplan der Bundesregierung sieht einen CO2-neutralen Gebäudebestand bis 2050 vor. Erreichen wir dieses Ziel? Erreichen wir es mit dem geplanten Gebäudeenergiegesetz GEG?

Jürgen Habenbacher: Ich hoffe es, aber Zweifel sind angebracht. Das GEG in seiner aktuell vorliegenden Form beachtet noch zu wenig die von Herrn Edmüller angesprochenen bauphysikalischen Grundlagen und setzt zu viel auf Technik. Vor allem aber setzt es beim Thema Energieeinsparung nach wie vor zu sehr auf den Neubau anstatt auf die Sanierung des Bestands. Die wirtschaftlich vertretbaren Spielräume sind im Neubau längst ausgereizt.
Johannes Edmüller: Der Fokus wird wohl in Zukunft stärker auf der Sanierung liegen müssen. Um hier zu einer nachhaltigen Steigerung zu kommen, sind die Anreize leider immer noch zu gering. Das Mieter-Vermieter-Dilemma wird nach wie vor nicht entschlossen genug angegangen. Insgesamt sind die Regelungen zu kompliziert. Es müsste zielorientierter gedacht werden. Der Weg ans Ziel, also CO2-neutral zu bauen, muss nicht bis ins Detail reguliert sein. Jedenfalls leistet die Deutsche Poroton auch hier wertvolle Beiträge, wie beispielsweise mit der Wärmedämmfassade Poroton-WDF zur energetischen Außen- und Innendämmung. Oder mit unserem Top-Produkt, dem klimaneutralen Poroton-T7-Ziegel, den wir auf der BAU 2019 präsentieren. Das ist der erste CO2-neutrale Ziegel überhaupt!

Wohin entwickelt sich der Ziegel?

Johannes Edmüller: Wir sind der Meinung, dass die Zukunft im System bzw. in der Art der Verarbeitung liegt. Deshalb haben wir Redbloc entwickelt, ein Ziegelfertigteil, das im Werk auf Basis des Architektenplans vorgefertigt wird und auf der Baustelle nur noch an der richtigen Stelle eingefügt werden muss. Redbloc vereint das Beste aus zwei Welten: Die Vorteile des hochwertigen Ziegelmassivbaus mit denen einer effizienten industriellen Fertigteilbauweise.



So arbeitet der Bauroboter Hadrian X. KLICKEN Sie auf das Bild und das Youtube-Erklärvideo startet

Jürgen Habenbacher: Zusätzlich bietet uns die Digitalisierung Chancen, Lösungen zu entwickeln, mit denen Wohnraum schneller und günstiger realisiert werden kann. Die Wienerberger-Gruppe testet derzeit ein Verfahren zur automatisierten Verlegung von Ziegeln. Gemeinsam mit dem australischen Bauroboterhersteller Fastbrick arbeiten wir an geeigneten Lösungen, um den Ressourceneinsatz effizienter zu gestalten und den Mangel an Fachkräften kompensieren zu können.

Herr Edmüller, Herr Habenbacher vielen Dank für das Gespräch

Die Wienerberger Gruppe, einer der führenden Baustoffproduzenten in Europa, hat ein Partnerschaftsabkommen mit Fastbrick Robotics Limited (ASX:FBR) ('FBR'), einem an der australischen Börse gelisteten Unternehmen, unterzeichnet. FBR hat sich auf die Entwicklung von Baurobotern für Ziegelmauerwerk spezialisiert. Ziel der Partnerschaft ist die Entwicklung, Erprobung und Herstellung von Ziegeln, die speziell für den Bauroboter Hadrian X von Fastbrick optimiert sind. Diese sollen in Folge in einem Pilotprojekt in Europa getestet und bei einem erfolgreichen Abschluss gemeinsam mit dem Hadrian X auf Wienerberger-Märkten eingeführt werden. Das Robotik-Unternehmen Fastbrick entwirft, entwickelt und produziert dynamisch stabilisierte Roboter für die Bauindustrie. Der Bauroboter Hadrian X wurde für die Arbeit im Freien entwickelt und verwendet eine besondere von Fastbrick entwickelte Stabilisierungstechnologie (Dynamic Stabilisation Technology – DSTTM). Dadurch ist es dem Hadrian X möglich, Bewegungen, die durch Wind, Vibrationen oder Gegenbewegungen verursacht werden, in Echtzeit zu messen und auszugleichen. So kann er vollautomatisiert Wohnbauten mit höchster Präzision und Qualität bei gleichzeitig optimierten Materialeinsatz errichten. Die Montage des ersten Hadrian X wurde im Sommer 2018 abgeschlossen. Derzeit befindet sich das erste Gerät in der Prüfungs- und Inbetriebnahme-Phase.

Bauen

Müllkosten 1: Das Verpackungsgesetz ist in Kraft getreten: Weniger Verpackungen – mehr Transparenz und Recycling

Seit dem 1. Januar gelten für die Verpackungsentsorgung in Deutschland weitreichende neue Regeln. So müssen deutlich mehr Verpackungen recycelt werden. Neue Standards legen fest, inwieweit eine Verpackung tatsächlich recyclingfähig ist. Zudem wird sichergestellt, dass alle Unternehmen, die Verpackungen einsetzen, auch für deren Sammlung und Recycling bezahlen. Die Grundlagen dafür schafft das neue Verpackungsgesetz. Ein wesentliches Element des Gesetzes ist die neue Zentrale Stelle mit dem Verpackungsregister LUCID. Es macht für jede Bürgerin und jeden Bürger transparent, inwieweit die Hersteller ihrer Produktverantwortung nachkommen.

Das Erklär-Video zum grundsätzlichen Verständnis der Zusammenhänge im Entsorgungskreislauf mit den Aufgaben der Stiftung Zentrale Stelle Verpackungsregister. Klicken Sie einfach auf das Bild und ein Youtube-Video öffnet sich

Seit 1993 gilt in Deutschland die Produktverantwortung für Verpackungen. Das bedeutet, dass diejenigen, die Verpackungen mit Ware befüllen oder nach Deutschland einführen, gleichzeitig die Entsorgung finanzieren müssen. Für Verpackungen, die bei privaten Verbrauchern anfallen, geschieht das über Lizenzentgelte an die sogenannten dualen Systeme, die wiederum das Recycling organisieren. Zahlreiche Unternehmen sind dieser Pflicht nicht gefolgt. Dadurch fehlte auch der finanzielle Anreiz, auf überflüssige Verpackungen zu verzichten.

Bundesumweltministerin Svenja Schulze: „Wir wollen, dass die Wirtschaft umfassend darüber nachdenkt, welche Verpackungen wirklich notwendig sind und welche Materialien umweltschonend zum Einsatz kommen. Das funktioniert besonders gut, wenn umweltschädliches Verhalten teurer und umweltfreundliches Verhalten belohnt wird. Da setzt das Verpackungsgesetz an. Weniger Verpackungen, diese aber besser recycelbar – das ist das Ziel."

Transparenz und Kontrolle

Eine große Neuerung des Verpackungsgesetzes ist die Stiftung „Zentrale Stelle Verpackungsregister". Sie ist seit Jahresanfang als Behörde tätig und soll Transparenz und Kontrolle beim Einsatz und der Entsorgung von Verpackungen verbessern. Svenja Schulze: „Wer seinen Müll umweltbewusst trennt, muss sich auch sicher sein können, dass die Verpackungen tatsächlich recycelt werden. Nur so schafft man Vertrauen in unser Recyclingsystem. Dafür leistet die Zentrale Stelle einen großen Beitrag."

Das Verpackungsregister funktioniert im Kern so: Alle Unternehmen, die eine Verpackung nutzen und diese befüllen, müssen sich dort anmelden, ihr Unternehmensname und ihre Markennamen werden dann veröffentlicht. Außerdem müssen sie die Menge an Verpackungen melden, die sie befüllen und verkaufen bzw. in den Handel bringen, welche dann im privaten Haushalt als Abfall anfallen. Die Zentrale Stelle gleicht diese Angaben dann mit den Angaben der dualen Systeme zu den recycelten Verpackungsmengen ab. Damit wird öffentlich nachvollziehbar, welche Unternehmen ihrer Produktverantwortung finanziell nachkommen und dafür sorgen, dass die angestrebten Recyclingquoten erreicht werden können.

70.000 Unternehmen mehr registriert

„Wir haben das Register bereits im August 2018 auf privatrechtlicher Basis gestartet, weil wir wussten, dass es eine Vielzahl an Trittbrettfahrern gibt. Die hohe Anzahl an Anfragen von Erstinverkehrbringern, die nicht wissen, was Produktverantwortung ist, hat uns bestätigt, wie notwendig diese Maßnahme und auch das Verpackungsgesetz sind", berichtet Gunda Rachut, Vorstand der Stiftung „Zentrale Stelle Verpackungsregister", zu den ersten Umsetzungsschritten der Stiftung. Bis heute haben sich 130.000 Unternehmen im Verpackungsregister LUCID registriert. „Damit sind 70.000 Unternehmen mehr registriert als dies bisher bei den dualen Systemen der Fall war. Das ist ein guter Start", sagt Gunda Rachut.

Gleichzeitig hat das Verpackungsregister neue Standards erarbeitet. Dazu gehören ein „Katalog systembeteiligungspflichtiger Verpackungen" und eine „Orientierungshilfe zur Bemessung der Recyclingfähigkeit einer Verpackung", die den dualen Systemen hilft, ökologische Aspekte bei der Berechnung der Lizenzentgelte zu berücksichtigen. Gunda Rachut: „Die Standards sichern ein hohes Niveau vom Design der Verpackung bis hin zum Recycling. Gleichzeitig liefern sie einen verlässlichen Rechtsrahmen für die Verpflichteten, die nun sehr viel einfacher ihre Pflichten ermitteln können. Nur so erreichen wir die Ziele des Verpackungsgesetzes, mit einer Mischung aus Transparenz, niveauvollen Standards und einer effizienten Kontrolle."

Mehrweg und Verpackungsgesetz

Fragen und Antworten zum Verpackungsgesetz:
https://www.bmu.de/faqs/mehrweg-und-verpackungsgesetz/

Weitere Informationen

Zur Registrierung: Möglich ist die Registrierung über die Webseite der „Zentralen Stelle Verpackungsregister" (ZSVR) unter www.verpackungsregister.org. Verpflichtete Unternehmen müssen sich über dieses Portal mit ihren Stammdaten und den durch sie abgegebenen Markennamen registrieren. Das Verfahren ist schlank ausgestaltet und nimmt ca. 10 bis 15 Minuten in Anspruch. Die Firmen- und Markennamen der registrierten Unternehmen sind über das Verpackungsregister LUCID öffentlich für alle sichtbar, sodass nicht nur die ZSVR, sondern zum Beispiel auch Verbraucher und Unternehmen künftig die Möglichkeit haben, Hersteller, Händler und Importeure auf die Übernahme Ihrer Verantwortung zu überprüfen.

Bauen

Müllkosten 2: Online-Bestellungen lassen Müllmengen aus Pappkartons rasant steigen, deshalb sollten Versandhändlern sich an den Müllkosten beteiligen, fordert der VKU

Das Internet verändert sowohl den Einzelhandel als auch die Medienlandschaft grundlegend. Immer weniger Menschen lesen gedruckte Zeitungen und Zeitschriften, immer mehr Menschen bestellen ihre Waren im Internet und die werden meist in Pappkartons geliefert. Die Konsequenzen davon bekommen auch die Papierentsorger zu spüren, denn die Zusammensetzung der Altpapiermengen in den Papiertonnen hat sich in den vergangenen Jahren grundlegend geändert.

Fast täglich kommen “bestellte Schätze” verpackt in Pappe ins Haus. Foto Gerd Warda

Oft landen die Pappkartons – so wie sie sind – in der Papiertonne, ohne zerrissen oder zusammengefaltet zu werden. Die Folge: Die Papiertonne ist schneller voll, obwohl weniger Mengen eingefüllt sind – mehr Volumen, weniger Gewicht. Eine vom Verband kommunaler Unternehmen (VKU) in Auftrag gegebene Studie des INFA-Instituts hat nun ergeben, dass der volumenbezogene Verpackungsanteil in der Tonne zwischen 64 und 71 Prozent beträgt. Bisher ist man jedoch von 15 bis 20 Prozent Verpackungsanteil ausgegangen. Dies ist auch die Basis für die Kostenabrechnung. Dazu VKU-Vizepräsident Patrick Hasenkamp: „Das wirkt sich auf die Müllgebühren aus, die die Bürger zahlen müssen. Sie zahlen derzeit doppelt für die Entsorgung von Verpackungen aus Papier und Pappe. Das kann nicht sein.“

Der Käufer zahlt beim Kauf und über die Müllgebühr

Um zu verstehen warum, muss man wissen, wie die Hausmüllentsorgung in Deutschland organisiert ist: Während die Kommunen für die Entsorgung von Zeitungen, Zeitschriften und Druckpapieren zuständig sind, sind die so genannten dualen Systeme für die Entsorgung von Verpackungen, also die Kartonagen, zuständig. Für die Entsorgung der Verpackungen zahlen die Kunden bereits mit dem Kauf der Produkte. Die Hersteller geben diesen Betrag weiter an die dualen Systeme, die die Entsorgung der Verpackungen organisieren. Hasenkamp: „Die Kosten für die Papierentsorgung teilen sich Kommunen und duale Systeme. Bisher zahlen die dualen Systembetreiber im Durchschnitt nur 15 bis 20 Prozent – viel zu wenig also in Anbetracht des enorm gestiegenen Verpackungsanteils."

Hasenkamp: „Aktuell lastet ein zu hoher Anteil der Sammelkosten für Kartonagen auf den Gebührenzahlern, obwohl sie für deren Entsorgung bereits beim Kauf bezahlt haben. Dem müssen sich die Systeme stellen: Sie müssen Wege finden, die Versandhändler in angemessener Höhe an den Kosten für die Altpapiersammlung zu beteiligen. Das wäre auch ökologisch vorteilhaft: Der finanzielle Druck könnte für Versandhändler Anreize schaffen, über Alternativen zu dieser exzessiven Verpackungsflut nachzudenken."

Der VKU stellt aktuell seinen Mitgliedern die Ergebnisse des INFA-Gutachtens zur Verfügung, verbunden mit dem Appell, die neu ermittelten Verpackungsanteile künftig der Abrechnung der Sammelkosten gegenüber den Systemen zugrunde zu legen. Die Verhandlungen hierüber zwischen den Kommunen und den Systemen in den rund 800 Entsorgungsgebieten in Deutschland werden in Kürze beginnen.

Hintergrund zur Hausmüllentsorgung in Deutschland

- Die Abfallwirtschaft ist in Deutschland zum Teil in kommunaler, zum Teil in privater Organisationsverantwortung. Für die Verpackungen sind die dualen Systeme zuständig. Sie organisieren die Entsorgungen von Leichtverpackungen, Glas und Papierverpackungen.
- Für die Entsorgung der Verpackungen zahlen die Verbraucher an der Ladentheke – oder eben mit der Kreditkarte im Internet: Auf jedes verpackte Produkt (zum Beispiel einen Joghurtbecher) wird ein Lizenzentgelt aufgeschlagen, das die Inverkehrbringer an die dualen Systeme zu zahlen haben.
- Im Durchschnitt zahlt jeder Verbraucher circa 13 Euro im Jahr für die Verpackungsentsorgung, wobei diese Kosten durch die gestiegenen Recyclinganforderungen des Verpackungsgesetzes und die hohen Systemkosten vermutlich deutlich steigen werden.

Stefan Luig

Der Verband kommunaler Unternehmen (VKU) vertritt rund 1.460 kommunalwirtschaftliche Unternehmen in den Bereichen Energie, Wasser/Abwasser, Abfallwirtschaft sowie Telekommunikation. Mit mehr als 260.000 Beschäftigten wurden 2016 Umsatzerlöse von knapp 114 Milliarden Euro erwirtschaftet und rund 10 Milliarden Euro investiert. Die VKU-Mitgliedsunternehmen haben im Endkundensegment große Marktanteile in zentralen Versorgungsbereichen (Strom 60 Prozent, Erdgas 65 Prozent, Trinkwasser 88 Prozent, Wärmeversorgung 72 Prozent, Abwasserentsorgung 43 Prozent). Sie entsorgen jeden Tag 31.500 Tonnen Abfall und tragen entscheidend dazu bei, dass Deutschland mit 66 Prozent die höchste Recyclingquote in der Europäischen Union hat. Die kommunalen Unternehmen versorgen zudem mehr als sechs Millionen Kunden mit Breitbandinfrastrukturen. Sie investieren in den kommenden Jahren mehr als eine Milliarde Euro in digitale Infrastrukturen von Glasfaser bis Long Range Wide Area Networks (LoRaWAN) in den Kommunen und legen damit die Grundlagen für die Gigabitgesellschaft.

Bauen

Wärmepumpen für Großbritannien. Stiebel Eltron richtet sich auf harten Brexit ein und sorgt vor

Großbritannien ist mit der zweitgrößten Wirtschaftsleistung in der Europäischen Union (BIP 2018: 2,9 Mrd.€) ein wichtiger Markt für Stiebel Eltron. Insbesondere der Trend zu umweltfreundlichen Heizsystemen ohne CO2-Ausstoß ist starker Treiber für das Geschäft.

Stiebel Eltron Hauptsitz in Holzminden. Hier laufen die Vorbereitungen für den möglichen harten BREXIT auf Hochtouren - Stiebel Eltron hat mit der Bevorratung von Produkten in UK begonnen. Foto: Stiebel Eltron

Lieferengpass vermeiden

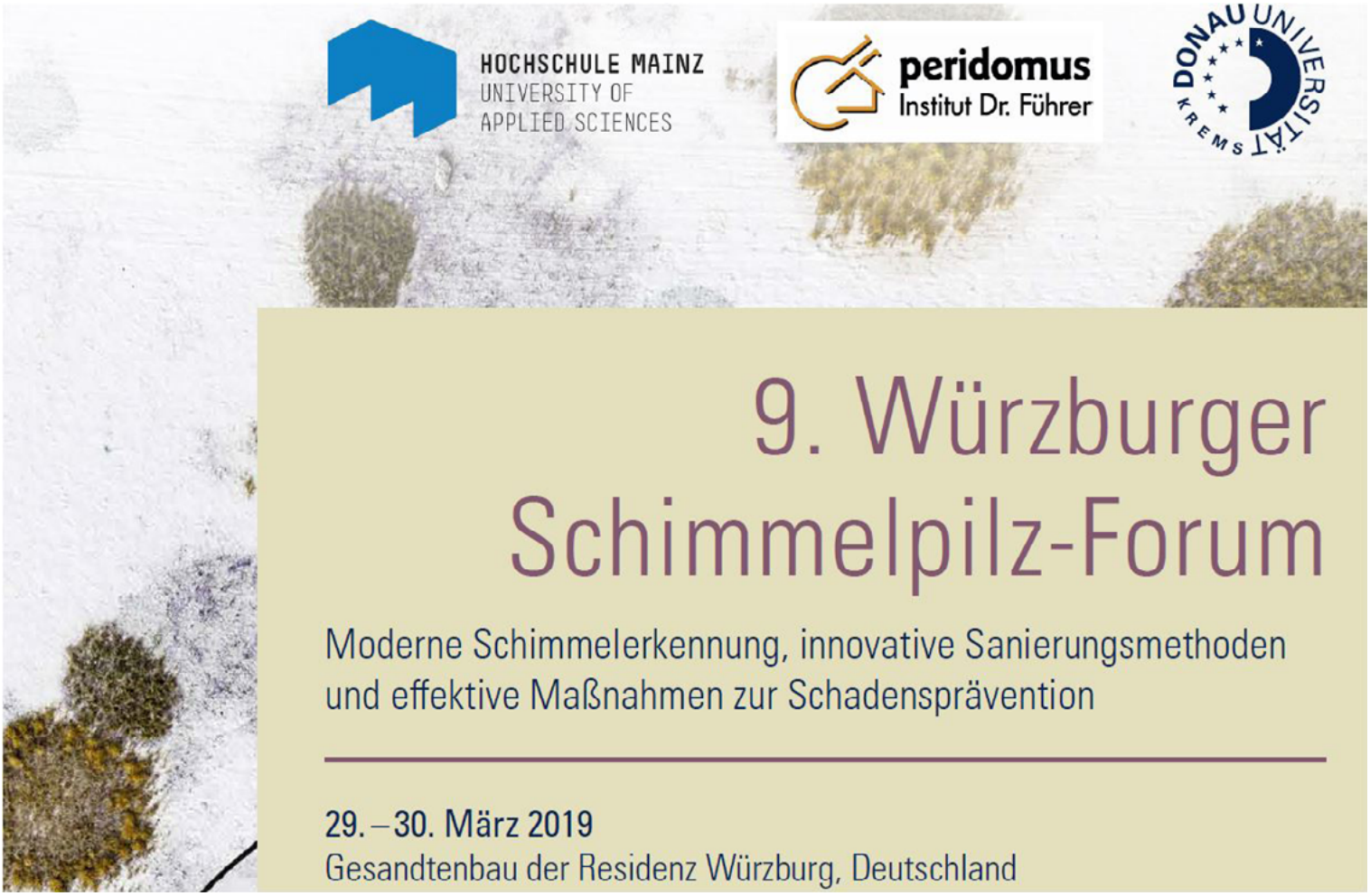
Umso kritischer wirkt sich die aktuelle politische Lage in London auf den deutschen Mittelständler in Holzminden aus: „Wir stufen bereits seit Oktober des vergangenen Jahres die Wahrscheinlichkeit eines harten Brexit als sehr hoch ein“, sagt Dr. Nicholas Matten, Geschäftsführer vom Haus- und Systemtechnikhersteller Stiebel Eltron. „Seither laufen unsere Vorbereitungen auf Hochtouren. Um bei einem ungeregelten EU-Austritt das Chaos bei der Wareneinfuhr zu umgehen, haben wir jetzt schon mit der Bevorratung von Produkten in UK begonnen. So können wir für die kommenden Monate die Lieferfähigkeit garantieren.“ Die Auslandsvertretung von Stiebel Eltron in Großbritannien vertreibt unter anderem Wärmepumpen und Durchlauferhitzer, die am deutschen Stammsitz im niedersächsischen Holzminden gefertigt werden.

„Der Glaube, dass sich die 27 verbleibenden Staaten der europäische Union auf britische Sonderwünsche einlassen werden, so wie sich das viele Briten wohl vorgestellt haben, war meiner Meinung nach töricht“, erklärt Dr. Matten und ergänzt: „Als gebürtiger Engländer bin ich von den Ereignissen auch persönlich betroffen und betrachte den Brexit als einen historischen Fehler.“

Katharina Gröne

Über Stiebel Eltron

Stiebel Eltron, gegründet 1924, gehört mit einem Jahresumsatz von über 500 Millionen Euro zu den führenden Unternehmen auf dem Markt der Erneuerbaren Energien, Wärme- und Haustechnik. Als innovationsgetriebenes Familienunternehmen verfolgt Stiebel Eltron bei der Produktion und Entwicklung von Produkten eine klare Linie – für eine umweltschonende, effiziente und komfortable Haustechnik. Mit über 3.700 Mitarbeitern weltweit setzt das Unternehmen von der Produktentwicklung bis zur Fertigung konsequent auf eigenes Know-how. Das Resultat sind effiziente und innovative Lösungen für Warmwasser, Wärme, Lüftung und Kühlung. Stiebel Eltron produziert am Hauptstandort im niedersächsischen Holzminden, in Eschwege sowie an vier weiteren Standorten im Ausland (Tianjin/China, Bangkok/Thailand, Poprad/Slowakei, Arvika/Schweden).



Digital

In großen Schritten Richtung digitale Zukunft – und wie nehmen wir die Mitarbeiter mit – eine Kolumne von Aareon-Chef Dr. Manfred Alflen

Wir leben in Zeiten eines rasanten Wandels. Unternehmen müssen mit vielen Veränderungen umgehen und sie auch anstoßen, wenn sie erfolgreich arbeiten wollen. Doch wie nimmt man die Mitarbeiter auf diese Reise in die Zukunft mit? **Dazu einige Gedanken von Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender des Beratungs- und Systemhauses Aareon AG.**

Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender des Beratungs- und Systemhauses Aareon AG. Foto: Aareon

„Menschen haben die Tendenz, Gewohnheiten zu entwickeln sowie an Gewohntem festzuhalten. Gewohnheiten geben ein Gefühl der Kontrolle und vereinfachen das Leben. Denn wer beispielsweise nach bewährten Mustern entscheidet, erleichtert sich den Entscheidungsfindungsprozess und spart Zeit.

Aber er verpasst vielleicht auch Chancen, weil andere Entscheidungsalternativen nicht mehr in Betracht gezogen werden.

Wer etwas verändern möchte, kann daher auf Widerstände stoßen. Das ist verständlich und muss auch zugelassen werden. Wandel und Veränderung werden mehr oder weniger als Kontrollverlust empfunden und können daher sozialpsychologisch betrachtet zu inneren Spannungszuständen führen.

Doch gerade in Zeiten des digitalen Wandels und sich daraus ergebenden Veränderungen im Wettbewerbsumfeld führt an Change-Prozessen kein Weg vorbei – will man als Unternehmen erfolgreich bleiben, muss man Chancen nutzen und sich zukunftsorientiert aufstellen. Daher sind Transparenz und eine stete Kommunikation mit den Mitarbeitern ein entscheidender Erfolgsfaktor. Dabei ist Kommunikation nicht einseitig – von oben nach unten – zu sehen, sondern dialogorientiert. Sich mit anderen Meinungen auseinanderzusetzen und Konflikte gemeinsam zu lösen, beinhaltet immer auch die Chance für einen echten, konstruktiven Austausch. So kann man den Wandel im Unternehmen gemeinsam zielorientiert gestalten, um neue Geschäftspotenziale zu realisieren. Wichtig ist, alle Ebenen im Unternehmen in den Change-Prozess einzubeziehen. das Management nimmt hierbei eine Vorbildrolle ein.

Nach meiner Erfahrung wird die emotionale Seite von Change-Prozessen oftmals unterschätzt. Gerade in Zeiten des immer rasanteren technologischen Wandels und einer zunehmend digitalisierten Arbeitswelt bekommen es manche Mitarbeiter mit der Angst zu tun, während es anderen kaum schnell genug gehen kann. Jeder Einzelne sollte sich als Individuum abgeholt fühlen – ganz gleich, ob es hier um die Einführung innovativer Tools, um neue Inhalte und Aufgaben oder eine geänderte Organisationsstruktur geht, in der die Vernetzung eine immer wichtigere Rolle spielt. Kommunikationsformaten, die den Austausch fördern, kommt eine hohe Bedeutung zu. Dank der heutigen Informationstechnologie kann dies selbst über Ländergrenzen hinweg in Form von Videokonferenzen und Webinaren ohne großen Aufwand umgesetzt werden.

Aber was bedeutet das für die Ausrichtung des Unternehmens im digitalen Zeitalter? Hier gewinnt die Unternehmenskultur an enormer Relevanz. Sie sollte den Mitarbeiter als Menschen in den Mittelpunkt stellen – mit all seinen Talenten, aber auch mit seinen Sorgen und Erwartungen. Denn der erfolgreiche digitale Wandel funktioniert nur mit den Menschen."

Zum Autor:

Dr. Manfred Alflen treibt bei Aareon den digitalen Veränderungsprozess seit vielen Jahren voran – und dies intern im eigenen Unternehmen sowie extern mit Blick auf die Immobilienwirtschaft. Um Mitarbeiter auf diesem Weg mitzunehmen und sie mit ihren Fragen und Gedanken abzuholen, wurde bei Aareon bereits vor mehreren Jahren ein Change-Team ins Leben gerufen, das den Veränderungsprozess strategisch und nachhaltig unterstützt. Unter Nutzung innovativer Kommunikationsformate erhalten alle Mitarbeiter kontinuierlich relevante Informationen zu Change-Themen, können darüber diskutieren und ihre Gedanken einbringen. Darüber hinaus werden immer wieder Erfolgstories aus der gesamten Aareon Gruppe vorgestellt, die den Wandel für alle erlebbar machen.

wohnenplus Akademie

Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.

Digital

Voraussetzung ist Glasfaser – Große Chancen für Smart Living – GdW-Chef Gedaschko: Wertschöpfung muss in Deutschland bleiben

Bundeswirtschaftsminister Peter Altmaier hielt die Keynote zum „Zukunftsmarkt Smart Living“ am 16. Januar anlässlich des ANGA-Symposiums „Smarte Wohnung“ in Kooperation mit dem GdW und der vom Bundeswirtschaftsministerium unterstützten Wirtschaftsinitiative Smart Living. Darin betonte er: „Die intelligente Lebensumgebung zu Hause bedeutet mehr Komfort, Energieeffizienz, Sicherheit, Gesundheit und Assistenz. Das Ziel muss sein, dass sich Deutschland gegenüber der internationalen Konkurrenz als Leitmarkt für Smart Living etabliert. Die Wirtschaftsinitiative Smart Living bietet dazu eine europaweit und international einzigartige Kooperationsplattform für die erforderliche branchenübergreifende Zusammenarbeit von Herstellern, Wohnungswirtschaft, Handwerk und vielen weiteren Akteuren.”

Bundeswirtschaftsminister Altmaier sieht Chancen für Deutschland als Smart Living-Leitmarkt. Foto: ANGA

Neue Geschäftsmodelle und Kooperationen

Für die Wohnungswirtschaft stehen ebenso die Potenziale smarter Wohnungen und Quartiere im Vordergrund. Dazu GdW-Präsident Axel Gedaschko: „Die aktuellen GdW-Wohntrends zeigen, wir brauchen neue Geschäftsmodelle und Kooperationen. Entscheidend ist, dass die mit der Digitalisierung verbundene Wertschöpfung zu einem hohen Teil in Deutschland verbleibt, damit heutige und künftige Mieter hier ihre Jobs finden.”

Neben der Versorgung mit hohen Internetbandbreiten werden Netzbetreiber zunehmend auch die Kommunikation mit den Mietern und die Vernetzung der Bestände technisch unterstützen. Das Symposium „Smarte Wohnung“ hat deutlich gemacht, dass dafür eine branchenübergreifende Kooperation zwischen Netzbetreibern, Wohnungswirtschaft und Herstellern erforderlich ist.

Glasfaser wichtig

ANGA-Präsident Thomas Braun hob die Bedeutung einer leistungsfähigen Infrastruktur hervor: „Smart Living-Anwendungen können nur funktionieren, wenn die Netze dafür vorhanden sind. Der Ausbau der deutschen Breitbandnetze auf Gigabitgeschwindigkeiten (1.000 MBit/s) hat Ende 2018 die Schwelle von 10 Millionen Internetanschlüssen überschritten. Davon sind 7,3 Millionen Anschlüsse über glasfaserbasierte Kabelnetze buchbar."

Jenny Friedsam

Bauen

5 Thesen zur Digitalisierung der Baubranche – Datenbasiertes Building Information Modeling (BIM) – das wesentliches Fundament der gesamten Digitalisierung

Die Digitalisierung der Baubranche war nach Einschätzung von Matthias Uhl, Gründer und Geschäftsführer von Die Werkbank, ein zentrales Thema der weltgrößten Bauleitmesse BAU. „Knapp 80 Fachveranstaltungen und Sonderschauen beschäftigen sich mit der Digitalisierung der Branche – gut ein Viertel davon mit Building Information Modeling (BIM)“, sagt Uhl. „Noch immer wird Digitalisierung jedoch zu sehr auf Apps, CAD, smarte Hauslösungen oder 3-D-Druck bezogen. Dabei baut das Thema bereits maßgeblich auf die Datenverarbeitung in der frühen Phase der architektonischen Planung auf.“ IT-Lösungen wie “BIM and More” docken immer öfter an der Schnittstelle zwischen Baustoffindustrie und Architekten an. Anlässlich der Weltleitmesse BAU formuliert BIM-Experte Uhl fünf Thesen zur Digitalisierung.

BIM macht Bauen bezahlbar und hebt die Ausführungsqualität – BIM macht allerdings nur Sinn, wenn es datenbasiert ist. Foto: Guillaume Jaillet

These 1: Schnellere Datenübersetzung als ein Schlüssel zu BIM

BIM-Programme werden in der Realität nur Nutzen stiften, wenn sie in der Lage sind, in wenigen Minuten mehrere hundert bis tausend Daten in BIM-Objekte zu übersetzen. Der schnelle und digitale Übersetzungsprozess von Produktdaten in BIM-Daten ist der Schlüssel. Gute Anwendungen bereiten tausende BIM-Objekte automatisiert und mit nur wenigen Mausklicks über BIM-Plugins so auf, dass sie in den führenden CAD-Systemen veröffentlicht werden können. „Wenn BIM in der Praxis funktionieren soll, müssen sich BIM-Daten zusätzlich endlos vielen Datenabnehmern wie BIM-Downloadportalen oder großen Planungsbüros zur Verfügung stellen lassen“, sagt Uhl.

These 2: Architekten nutzen nur Bruchteil möglicher Systemvarianten

Aktuell bleiben beim Bau von Immobilien noch immer zu viele Lösungen und Systemvarianten der Baustoffindustrie ungenutzt. Dadurch wird heute oftmals nicht die Bauqualität erreicht, die eigentlich möglich wäre. Grund ist die hohe Komplexität bei der Planung, die mit den verschiedenen Variationsmöglichkeiten einhergeht. Baustoffhersteller tun sich schwer, die Breite und die Vielschichtigkeit ihres Angebots zu kommunizieren. Zudem fehlt es aufseiten der Architekten und Planer oft an Fach-Knowhow wie beispielsweise Bauphysik, um die ganze Palette an Kombinationsmöglichkeiten selbst konfigurieren zu können. Durchdachtes BIM ermöglicht es Planern, entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Gebäudes die optimale Lösung und Systemvariante schnell und aufwandsoptimiert zu finden. Denn: Je früher Planer und Architekten durch BIM-Schnittstellen zu CAD-Anwendungen alle Informationen haben, desto besser können sie eingebunden werden – und desto besser kann durch Digitalisierung gebaut werden.

Das BIM-Beratungsunternehmen Die Werkbank wurde 1998 von Matthias Uhl gegründet. Mit der Webanwendung „BIM & More" stellt das Unternehmen der Baustoffindustrie eine komplette Toolchain zur Verfügung, die effizient das gesamte Produktportfolio in herstellerspezifischen BIM-Content übersetzt und über individuelle Plugins sowie über alle relevante BIM-Portale veröffentlicht, sodass sie für Planer und Architekten in den weltweit führenden CAD-Programmen bereitstehen.

These 3: Single Sourcing Ansatz wird sich durchsetzen

Der Single Sourcing Ansatz kann Baustoffproduzenten zum Durchbruch bei der Digitalisierung verhelfen. „Single Sourcing verspricht Autonomie, Sicherheit und Effizienz", erklärt Uhl. Beim Single Sourcing bleibt das Produktdatenmanagementsystem (PIM) des Baustoffherstellers die einzige Datenquelle für die Aufbereitung und den Export der BIM-Objekte. Jede Veränderung in dessen PIM wird automatisch in Echtzeit ebenfalls in allen BIM-Kanälen vollzogen. Anwendungen wie „BIM & More" fungieren als eine Art Pipeline mit Aufbereitungsanlage zwischen der Datenbank des Herstellers, die ohnehin gepflegt wird.

These 4: Die Baustoffindustrie braucht Datenhoheit bei BIM

Die aufwendige Datenpflege, immer dann wenn sich Veränderungen im Produktportfolio des Baustoffproduzenten ergeben, muss aufhören. Diese ist jedoch bei einigen BIM-Anwendungen noch immer üblich. Eine benutzerfreundliche BIM-Infrastruktur muss es der Industrie erlauben, die Transformation selbst in die Hand zu nehmen und damit die Kontrolle über die eigenen Daten zu haben. Datenhoheit ist für die Baustoffindustrie wichtiger denn je.

These 5: Ohne gepflegte Produktdatenmanagementsysteme kein BIM

Baustoffproduzenten müssen weitere Schritte in Richtung Digitalisierung unternehmen. Es mangelt aktuell noch immer oft an einer grundlegenden Datenstruktur in Unternehmen und teilweise wird noch mit Excel gearbeitet. Meist agieren nur die großen Player im Markt mit führenden Produktdatensystemen wie SAP-Anwendungen, ERP-Lösungen oder dem für BIM wertvollen Produktinformationsmanagement PIM. Ein funktionierendes BIM setzt jedoch gepflegte Produktdatenmanagementsysteme voraus, die nach Beobachtung von Die Werkbank auch im Jahr 2019 nur sehr selten vorliegen.

Kai Oppel

Bauen

„Hervorragende Qualität von Architekturleistungen in Deutschland“ – Deutschen Architekturpreis 2019 ausgelobt

Staatssekretär Gunther Adler hat in Vertretung von Bundesbauminister Horst Seehofer gemeinsam mit BAK-Präsidentin Barbara Ettinger-Brinckmann den Deutschen Architekturpreis 2019 ausgelobt. Der Staatspreis wird seit 2011 im 2-Jahres-Rhythmus verliehen - in diesem Jahr somit bereits zum fünften Mal. Er ist die bedeutendste Auszeichnung für Architekten in Deutschland. Bis zum 8. April 2019 können Bauwerke oder Gebäudeensemble nominiert werden, die zwischen dem 1. Januar 2017 und dem 15. Januar 2019 fertig gestellt wurden.

Mit dem Deutschen Architekturpreis sollen für die Entwicklung des Bauens in der Gegenwart beispielhafte Bauwerke ausgezeichnet werden. Sie sollen eine besondere baukulturelle Qualität aufweisen beziehungsweise von vorbildlichem Umgang bei der Sanierung und Modernisierung historischer Bausubstanz zeugen, dem nachhaltigen Bauen in ökologischer, ökonomischer und soziokultureller Hinsicht verpflichtet sein und positiv zur Gestaltung des öffentlichen Raumes beitragen.

Barbara Ettinger-Brinckmann, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer: „Der Deutsche Architekturpreis honoriert die Arbeit mutiger und vorausschauender Architektinnen und Architekten und spornt andere an, ebenfalls etwas zu wagen. Wenn die professionelle Jury den Gewinner ermittelt oder erstritten hat, darf über das Ergebnis beherzt öffentlich weiter diskutiert werden. Denn wir wollen den öffentlichen Diskurs anregen, der maßgeblich über die Qualität unserer gebauten Umwelt entscheidet“.

DEUTSCHER ARCHITEKTURPREIS 2019

Anregungen für zukünftige Planungen

Der Preis soll Anregungen für zukünftige Planungen geben und eine breite Öffentlichkeit auf die Belange der Baukultur und des nachhaltigen Bauens aufmerksam machen. Der Deutsche Architekturpreis ist mit 30.000 Euro dotiert. Für bis zu zehn Auszeichnungen und Anerkennungen stehen weitere 30.000 Euro zur Verfügung. Die Teilnahmeunterlagen müssen bis zum 8. April 2019, 14:00 Uhr, beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) in Berlin eingereicht werden.

Der Jury des Architekturpreises 2019 gehören an:

Stimmberechtigte Preisrichterinnen und Preisrichter:
Barbara Ettinger-Brinckmann, Architektin und Präsidentin der Bundesarchitektenkammer, Kassel
Christine Hammann, Abteilungsleiterin BW im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Berlin
Prof. Anett-Maud Joppien, Architektin, Frankfurt am Main
Prof. Hermann Kaufmann, Architekt, Schwarzach (AUT) / München
Prof. Arno Lederer, Architekt, Stuttgart
Johannes Löbbert, Architekt, Berlin
Henrike Wehberg-Krafft, Architektin und Landschaftsarchitektin, Berlin
Max Otto Zitzelsberger, Architekt, München

Stellvertretende Preisrichterinnen:
Prof. Dr. Tatjana Schneider, Architektin, Braunschweig
Petra Wesseler, Architektin und Präsidentin des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, Berlin

Ausgezeichnet werden die Bauherren mit einer Urkunde, die Entwurfsverfasser mit einer Urkunde und dem Geldpreis. Die abschließende Entscheidung des Preisgerichts, das zweimal tagen und in Teilen die in der ersten Sitzung für die engere Wahl ausgewählten Bauwerke vor Ort besichtigen wird, ist für Ende Juni 2019 vorgesehen. Sie wird allen Teilnehmern sowie der Presse und Fachpresse bekannt gegeben. Die Verleihung der Preise soll am 26. September 2019 in Berlin stattfinden.

Red.

Weitere Informationen:
www.deutscher-architekturpreis.de

Fünfzig Prozent bei der Werbung sind immer rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Veranstaltungen

8. Kongress Energieautonome Kommunen 2019 – So funktioniert die kommunale Energiewende in der Praxis – Beispiel Freiburg Dietenbach

Auf einen Rekordsommer mit extremer Trockenheit folgt, zumindest regional, ein Winter mit ebenso rekordverdächtigen Schneemengen. Kommunen, Unternehmen und Bürger spüren die Folgen des Klimawandels und suchen nach Auswegen. Deshalb stellen auf dem 8. Kongress Energieautonome Kommunen vom 7.-8. Februar 2019 in Freiburg über 50 Referenten vielfältige Beispiele und Lösungen vor, wie sich die Energiewende auf kommunaler Ebene in den Sektoren Strom, Wärme, Mobilität und Effizienz erfolgreich umsetzen lässt.

Freiburg-Dietenbach als Blaupause für klimaneutrale Neubaugebiete

Der neue Freiburger Stadtteil Dietenbach dient als besonders prominentes Beispiel für die zahlreichen Projekte, die auf dem Kongress vorgestellt werden. Ab 2022 sollen hier rund 15.000 Einwohner klimaneutral mit Strom und Wärme versorgt werden. Zu Beginn des Kongresses stellt der Freiburger Oberbürgermeister Martin Horn daher das neue Klimaschutzkonzept der Stadt Freiburg vor. Anschließend präsentieren vier Ingenieurbüros im Rahmen eines Praxisforums ihre technischen Lösungen zur klimaneutralen Energieversorgung des neuen Stadtteils.

Noch tiefer in die Lösungen geht es in mehreren Vertiefungsworkshops, in denen Planer und Lösungsanbieter zeigen, wie eine klimaneutrale Energieversorgung für Neubaugebiete und für Bestandsquartiere geplant und umgesetzt werden kann. Zusätzlich können individuelle Beratungstermine vereinbart werden. In nur anderthalb Tagen können Teilnehmer sich so in Praxisforen, Vertiefungsworkshops und individuellen Beratungsgesprächen umfassend über Lösungen für ihre Projekte informieren.

Neuer Podcast stellt Lösungen zur kommunalen Energiewende bereits vorab vor

In dem neuen Podcast „einfach.clever." auf der Webseite www.energieautonome-kommunen.de stellen viele der Referenten des Kongresses ihre Projekte vor und erläutern, was in der Praxis bereits erfolgreich umgesetzt wird. Der Beitrag „Wärme aus dem Untergrund" zeigt beispielsweise, wie Kommunen Abwasser für kalte Nahwärmenetze nutzen können. Zum klimaneutralen Stadtteil Dietenbach gibt es zusätzlich eine Videoaufzeichnung eines Webinars mit dem Umweltamt Freiburg und allen vier beteiligten Ingenieurbüros.

Weitere Programmschwerpunkt ist in diesem Jahr die klimagerechte Stadtentwicklung. „Feuer frei" heißt es beispielsweise in einem der Praxisforen, in dem es um verbrennungsfreie Wärme und Kältenetze mit saisonalen Wärmespeichern für Areale und Quartiere geht. Unter dem Titel „Flatrate und Communities" stellt ein weiteres Forum innovative Geschäftsmodelle für die klimagerechte Energieversorgung vor. Weitere Themen sind kalte Nahwärme, CO2-freie Energieversorgung von Gewerbeimmobilien, Blockchain und virtuelle Kraftwerke. Darüber hinaus befassen sich die Praxisforen mit der Finanzierung von Effizienzmaßnahmen, der Elektrifizierung von Dieselflotten, dem Aufbau von Ladeinfrastrukturen sowie der Bürgerbeteiligung im Klimaschutz.

Red.

Personalien

100 Tage im Amt: EBZ Business School-Kanzlerin Diana Ewert setzt schon Akzente

„In den vergangenen zehn Jahren ist die EBZ Business School stark gewachsen. Für die nächste Entwicklungsstufe halte ich es für notwendig, dass die Hochschule der Immobilienwirtschaft eine Kanzlerin in Vollzeit bekommt. Ich freue mich, dass wir mit Frau Diana Ewert eine so kompetente und erfahrene Persönlichkeit als Kanzlerin unserer Hochschule gewinnen konnten", so Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ. Klaus Leuchtmann übergibt das Amt des Kanzlers der EBZ Business School nach der Aufbauarbeit der vergangenen zehn Jahre an die ehemalige Regierungspräsidentin, die neben ihm auch in die Geschäftsführung der EBZ Business School GmbH eintritt.

Diana Ewert. Foto:EBZ

Diana Ewert absolvierte ein Studium der Rechtswissenschaft an der Ruhr-Universität Bochum. Nach verschiedenen Stationen in der Verwaltung, u.a. als Kanzlerin der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen und Polizeipräsidentin der Stadt Bochum, war sie zuletzt Regierungspräsidentin des Regierungsbezirks Arnsberg. Innerhalb der ersten 100 Tage im Amt rief sie gemeinsam mit dem EBZ-Vorstandsvorsitzenden Klaus Leuchtmann bereits ein Frauen Mentoring-Programm an der EBZ Business School ins Leben, für das Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, die Schirmherrschaft übernimmt.

„Die EBZ Business School ist eine großartige Einrichtung der Branche, die einer hohen gesellschaftlichen Verantwortung nachkommt. Denn hier werden Expertinnen und Experten ausgebildet, die Innovationen für Herausforderungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entwickeln", erklärt Diana Ewert. „Die neue Aufgabe, die damit verbundenen fachlichen Herausforderungen und nicht zuletzt die Begegnung mit denjenigen, die mit ihrem Engagement und ihrer Kompetenz hinter dem Erfolg der EBZ Business School stehen, bereiten mir große Freude. Gerne möchte ich meine Erfahrungen in die zukünftige Entwicklung der EBZ Business School einfließen lassen."

Margarethe Danisch