

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

Um-Frage	2
Energie und Umwelt	8
Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung	16
Gebäude und Umfeld	22
Investment un Rendite	45
Sozialmanagement	49
Städte als Partner	53
Deutschland regional	56
Unternehmens- Porträts	58
Neues aus der Technik	61
Facility Management	67
Menschen und Veranstaltungen	71
Mit Spenden helfen	75
Die Kolumne	77

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

GWG München: WGplus ab 2009 für Menschen mit Demenzerkrankung



Ein Schicksal, das wegen der höheren Lebenserwartung immer mehr Menschen selbst und ihre Angehörigen trifft. Deshalb schafft die GWG im Stadtteil Harthof eine Wohngemeinschaft für an Demenz erkrankte Menschen – integriert in ein ganz normales Umfeld –, die die Möglichkeit bietet, das Leben in gewohnter Umgebung in würdevoller Weise so selbstständig wie möglich zu leben. [Seite 19](#)

Gebäude und Umfeld

STÄWOG: 50er Jahre Schlichtwohnungen wurden Schmuckstücke

Der Beitrag ist zukunftsweisend, mit dieser Begründung wurde das Modernisierungsprojekt der STÄWOG - Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH im Rahmen des Bauherrenpreises „Vorbildlicher Wohnungsbau im Land Bremen“ 2008 mit einer Anerkennung ausgezeichnet. Wie aus Schlichtwohnungen Schmuckstücke wurden lesen Sie [Seite 38](#)

Um-Frage

Pestel: Deutschland braucht jährlich 400.000 neue Wohnungen

Deutschland baut zu wenige Wohnungen für ältere Menschen, Familien und Singles. Die aktuelle Studie „Wohnungsmangel in Deutschland?“ des Eduard Pestel Instituts kommt zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2025 bundesweit rund 400.000 Wohnungen jährlich neu erstellt werden müssen. Tatsächlich gebaut wird allerdings weniger: 2008 wurden nicht einmal 200.000 Wohnungen fertig gestellt. Die Folgen der zunehmenden Wohnraumknappheit bekommen Menschen in Ballungsräumen zu spüren: Kaum bezahlbare Mieten, soziale Spannungen und keine barrierefreien Wohnungen für zunehmend ältere Bevölkerung. [Seite 4](#)



Um-Frage

BFW-Präsident Rasch zum Konjunkturpaket II: Dies hätte für unsere Branche fatale Folgen

Das Konjunkturpaket II hätte für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaftsbranche fatale Folgen, wenn es so beschlossen würde, warnt BFW-Präsident Rasch. Unternehmen, die in den Neubau von Wohnungen investieren, können weder den mit 15 Milliarden Euro ausgestatteten Versorgungsschirm zur Sicherung der Kreditversorgung der Wirtschaft nutzen, noch das KfW-Paket für Unternehmen in Höhe von 100 Milliarden Euro. [Seite 2](#)

Impressum

Chefredakteur Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-
heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-
heute.de

Sonstige Themen: Wärmepumpen im Neubau: Vielversprechende Pflicht der Wohnungswirtschaft • Umsorgtes Wohnen bei der GWG • Das langlebige Gründach – zweiter Teil • Naturwerkstein und Kunstwerkstein • Kapitalmarktkrise und Versicherungswirtschaft: werden jetzt die Prämien teurer?

Um-Frage

BFW-Präsident Rasch zum Konjunkturpaket II: Dies hätte für unsere Branche fatale Folgen

Das Konjunkturpaket II hätte für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaftbranche fatale Folgen, wenn es so beschlossen würde, warnt BFW-Präsident Rasch. Unternehmen, die in den Neubau von Wohnungen investieren, können weder den mit 15 Milliarden Euro ausgestatteten Versorgungsschirm zur Sicherung der Kreditversorgung der Wirtschaft nutzen, noch das KfW-Paket für Unternehmen in Höhe von 100 Milliarden Euro.



„Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft muss sich in der aktuellen Situation insbesondere mit Blick auf ihren strukturbedingten hohen Fremdfinanzierungsanteil darauf verlassen, dass Finanzierungen auch in der weiteren Zukunft möglich bleiben. Sie sind die Voraussetzungen für Investitionen und damit auch Arbeitsplätze. Dass beide Instrumente nicht für wohnwirtschaftliche Investitionen zugänglich sein sollen, ist im Hinblick auf die volkswirtschaftliche Gesamtbedeutung der Branche unverständlich“, kommentierte Walter Rasch, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Spitzenverband der privaten Immobilienwirtschaft, das zweite Konjunkturpaket.

BFW-Präsident Walter Rasch.

Unternehmen, die in den Neubau von Wohnungen investieren, können, wenn das Konjunkturpaket in der jetzigen Form in der zweiten Februar-Hälfte vom Deutschen Bundestag und dem Bundesrat beschlossen würde, weder den mit 15 Milliarden Euro ausgestatteten Versorgungsschirm zur Sicherung der Kreditversorgung der Wirtschaft nutzen, noch das KfW-Paket für Unternehmen in Höhe von 100 Milliarden Euro.

„Dies hätte für unsere Branche fatale Folgen“, kritisiert Rasch. „Insbesondere für Bau-träger und Projektentwickler haben sich die Zinskonditionen bereits jetzt deutlich verschlechtert, wie eine Umfrage unter unseren Mitgliedsunternehmen im November ergab. Jedes dritte Unternehmen berichtet sogar über Schwierigkeiten, überhaupt Projektfinanzierungen zu bekommen.“

[PDF zur Novemberumfrage Finanzmarktkrise_24.11.08_01.pdf](#)

Pestel: 400.000 Wohnungen fehlen

Investitionen in den Neubau werden damit deutlich erschwert, so Rasch weiter. Dies sei angesichts des historischen Nachkriegsstands an Baugenehmigungen problematisch. Eine im Januar vom Eduard-Pestel-Institut vorgestellte Studie hatte ergeben, dass bis zum Jahr 2025 bundesweit rund 400.000 Wohneinheiten jährlich neu erstellt werden müssten, um den Bedarf am Wohnraum in deutschen Wachstumsregionen zu decken. Gebaut wird derzeit weniger als die Hälfte.

GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe
und die Dynamik des Lernens

www.designer-architekten.de

Um-Frage

Pestel: Deutschland braucht jährlich 400.000 neue Wohnungen

Deutschland baut zu wenige Wohnungen für ältere Menschen, Familien und Singles. Die aktuelle Studie „Wohnungsmangel in Deutschland?“ des Eduard Pestel Instituts kommt zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2025 bundesweit rund 400.000 Wohnungen jährlich neu erstellt werden müssen. Tatsächlich gebaut wird allerdings viel weniger: 2008 wurden nicht einmal 200.000 Wohnungen fertig gestellt. Die Folgen der zunehmenden Wohnraumknappheit bekommen Menschen in Ballungsräumen wie München, Stuttgart, Köln oder Hamburg bereits zu spüren: Kaum bezahlbare Mieten, soziale Spannungen und keine barrierefreien Wohnungen für die zunehmende ältere Bevölkerung.

Der Gesamtbedarf von rund 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr ergibt sich einerseits aus demografischen Entwicklungen wie dem Bevölkerungswachstum und der Veränderung der Zahl der Haushalte, andererseits aus dem Umstand, dass nicht sanierungsfähige Wohnungen komplett neu gebaut werden müssen. Der sich aus der demografischen Entwicklung ergebende klassische Wohnungsbedarf bis 2025 liegt bei durchschnittlich 200.000 Wohnungen pro Jahr. Bis zu den Jahren 2011 bis 2013 wird dieser Bedarf sogar auf gut 250.000 Wohnungen steigen. Hinzu kommt das Problem, dass vor allem viele der in der Nachkriegszeit errichteten Gebäude als nicht sanierungsfähig angesehen werden können. Vorstände von Wohnungsunternehmen, Architekten und Bauingenieure gehen davon aus, dass bei rund 20 Prozent der Wohnungen der 50er, 60er und 70er Jahre eine Sanierung und Modernisierung nicht sinnvoll erscheint. Wirtschaftlich günstiger sind hier Abriss und Neubau. Zusammen mit älteren, nicht sanierungsfähigen Bauten ergibt sich hieraus ein zusätzlicher Bedarf von 150.000 bis 200.000 Wohnungen pro Jahr.

2011 bis 2013 wird dieser Bedarf sogar auf gut 250.000 Wohnungen steigen.

Die aktuelle Wohnungsbaupolitik muss sich ändern

Der Wohnungsbau bewegt sich seit Jahren unter dem tatsächlich benötigten Bedarf. Im Jahr 2007 wurden nur 210.700 Wohnungen fertig gestellt, in 2008 lag diese Zahl sogar unter der Marke von 200.000. Der Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. (BDB), der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V. (DGfM) sehen die Politik in der Pflicht, durch eine Verbesserung der Rahmenbedingungen den Wohnungsbau zu beleben. Die Verbände schlagen vor, die steuerlichen Abschreibungsbedingungen für

Wohngebäude zu verbessern, die Absetzbarkeit von Handwerkerrechnungen von der Einkommensteuer auszudehnen und entsprechende KfW-Programme zu erweitern. „Wenn sich nichts an der aktuellen Wohnungsbaupolitik ändert, ist das Grundrecht auf Wohnen in Zukunft nicht mehr gesichert“, so Dr. Hans-Georg Leuck, Vorsitzender der DGfM bei der Vorstellung der Studienergebnisse in München auf der Fachmesse BAU. „Wir fordern die Politik auf, nicht nur auf die Modernisierung des Wohnungsbestandes

Dr. Hans-Georg Leuck: Das Grundrecht auf Wohnen ist in Zukunft nicht mehr gesichert.

zu setzen. Der Abriss überalterter Bausubstanz und die Bebauung mit neuen, zukunftsge- rechten Wohnungen ist das Lösungskonzept für die Zukunft. Deshalb ist die Ausweitung der KfW-Förderprogramme für den Ersatz überalterter Bauten dringend notwendig.“

„Um dem Wohnungsmangel zu begegnen und Senioren und Familien ein bezahlbares, selbstständiges und den Bedürfnissen entsprechendes Wohnen zu ermöglichen, müssen private Investitionen in den Wohnungsbau gefördert werden“, fordert Walter Rasch, Prä- sident des BFW. „Die Attraktivität von Wohnraum als Anlageform muss gestärkt wer- den. Im Rahmen des Konjunkturpakets II der Bundesregierung fordern wir die Wie- dereinführung einer degressiven AfA für energieeffiziente und altersgerechte Gebäude. Darüber hinaus wäre eine Zuschusslösung in Höhe von 4.500 Euro, befristet bis 2010, für jeden der ein Eigenheim neu errichtet oder anschafft ein wichtiger Beitrag, um die Menschen beim Erwerb von Wohneigentum zu unterstützen.“

„Die notwendigen Investitionen in den Wohnungsbau setzen gleichzeitig wichtige Im- pulse für die Konjunktur“, sagt Stefan Thurn, Präsident des BDB. „In der aktuellen wirt- schaftlichen Schwächephase kann der Wohnungsbau als nach wie vor größte Bausparte stimulierende Effekte auf die gesamte Wirtschaft ausüben. Seit jeher ist die Bauwirtschaft ein Motor, der die Konjunktur zum Laufen bringt und ihre Entwicklung stabilisiert.“

Wohnungsbau als größte Bau- sparte hat stimulierende Effekte auf die gesamte Wirtschaft.

Eduard Pestel Institut: Die vier Punkte zum Woh- nungsmangel in Deutschland?

„Zwischen Sanierung und Abriss“, so lautete der Titel einer Untersuchung des Pestel Ins- tituts zu den Plattenbauten in den neuen Bundesländern aus dem Jahr 1996. Heute muss die Frage „Sanierung oder Abriss“ für Ost- und Westdeutschland neu beantwortet werden. War es in der Vergangenheit der Bundesrepublik und auch der DDR überwiegend ein von der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung getriebener demografischer Wohnungs- bedarf, der durch den Wohnungsbau zu decken war, so entscheiden heute zunehmend qualitative Aspekte über die Zukunftsfähigkeit von Neubau- und Bestandswohnungen. Die Ausdifferenzierung schreitet nicht nur regional voran, auch die unterschiedlichen Lebensstile formulieren zunehmend eigene Wohnvorstellungen, die nicht nur innerhalb der Wohnung, sondern auch über die Wohnung selbst (Grundriss, Gebäude, Außenan- lagen, Umfeld, etc.) realisiert werden sollen. Welche Auswirkungen die verschiedenen Einflüsse auf die Wohnungsmärkte der Zukunft haben, soll in den folgenden Abschnitten grob umrissen werden.

Wohnungsmarktsituation in Deutschland

Rein quantitativ errechnen sich auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte einer- seits Wohnungsdefizite in einer Größenordnung von 80.000 bis 90.000 Wohnungen vor allem in den Zentren Hamburg, Köln, Frankfurt, Stuttgart, München und angrenzenden Städten und Kreisen. Auf der anderen Seite sind nach wie vor hohe Wohnungsüberhänge in weiten Teilen Ostdeutschlands, aber auch in Südniedersachsen und Nordhessen, in Nordostbayern und im zentralen Ruhrgebiet erkennbar. Diese Überhänge summieren sich bundesweit auf 0,9 bis 1,0 Mio. Wohnungen. Ein Ausgleich der Wohnungsmärkte durch Umzüge der Bevölkerung wird nicht eintreten, da die Bevölkerung an die in den wirtschaftlich attraktiven Zentren gelegenen Arbeitsplätze gebunden ist. Eine Verrech- nung von Defiziten und Überhängen ist entsprechend nicht möglich.

Ein Ausgleich der Wohnungs- märkte durch Umzüge der Bevöl- kerung wird nicht eintreten.

Die weitere Entwicklung von Einwohnerzahl und Haushalten in Deutschland

Die Modellrechnungen auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte entspricht bei den Annahmen zur Geburtenhäufigkeit und Sterblichkeit im Wesentlichen der mittleren Variante bzw. der Basisannahme der elften koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes.

Zahl der Erwerbsfähigen wird deutlich abnehmen.

Vor dem Hintergrund einer EU-weit eher restriktiven Zuwanderungspolitik und einer nach wie vor hohen Arbeitslosigkeit ist ein Ansteigen der Wanderungsgewinne auf Werte wie um 1990 gegenwärtig kaum zu erwarten. Andererseits wird in der zweiten Hälfte des kommenden Jahrzehnts die Zahl der Erwerbsfähigen deutlich abnehmen, so dass Deutschland allein zur Deckung des Arbeitskräftebedarfs wieder offener für Zuwanderungen werden dürfte. Das Wanderungsszenario geht von einer langsamen Steigerung der Wanderungsgewinne auf knapp 115.000 Personen pro Jahr ab Mitte des kommenden Jahrzehnts aus. Der Durchschnitt liegt bei 97.000 Personen pro Jahr bis zum Jahr 2025. Dieses Szenario liegt zwar eher im unteren Bereich der bundesweit veröffentlichten Modellrechnungen, erscheint aber vor dem Hintergrund des jüngsten konjunkturellen Abschwungs, der nicht unbedingt als zuwanderungsfördernd betrachtet werden kann, als angemessen vorsichtig.

Bei den Binnenwanderungen wurde in der Regel auf dem Durchschnitt der vergangenen drei Jahre aufgesetzt. Damit wurde die inzwischen deutlich erkennbare Tendenz der Landflucht berücksichtigt und fortgeschrieben. Im Ergebnis der Berechnungen fällt der Sterbeüberschuss erheblich höher aus als der Wanderungsgewinn, so dass die Bundesrepublik in dieser Modellrechnung bis zum Jahr 2025 gut 2,9 Mio. Einwohner verlieren wird. Da die Einwohnerzahl von der Basis her schrumpft, nimmt die Haushalte bildende erwachsene Bevölkerung bis Mitte des kommenden Jahrzehnts noch zu und auch im Jahr 2025 liegt deren Zahl noch um 0,5 % über dem heutigen Wert. Bei fortschreitender Singularisierung steigt die Zahl der privaten Haushalte noch um 4 % oder gut 1,5 Mio. an.

Demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf in Deutschland

Insgesamt errechnet sich ein klassisch überwiegend demografisch begründeter Wohnungsbedarf, der mit ansteigender Zuwanderung in den Jahren 2011 bis 2013 gut 250.000 Wohnungen pro Jahr erreicht und dann später auf rund 150.000 Wohnungen im Jahr 2025 absinkt. Bei diesem Bedarf wurden selbstverständlich nur die positiven regionalen Bedarfe zusammengezählt.

Der Bedarf wird 2025 auf 150.000 Wohnungen absinken.

Qualitativer Wohnungsbedarf in Deutschland

Die in der Vergangenheit sehr niedrigen Wohnungsabgangsraten in Westdeutschland müssen immer auch im Zusammenhang mit dem durch den starken Wohnungsbau der Wiederaufbauphase jungen Wohnungsbestand gesehen werden. So lagen die Schwerpunkte der Wohnungspolitik lange Zeit in der quantitativen Versorgung der wachsenden

Bevölkerung und in der Modernisierung von Altbauten insbesondere in den Bereichen Bad und Beheizung. In der DDR stand ausschließlich der Neubau im Fokus der Politik, eine Bestandsmodernisierung wurde nicht angestrebt. Inzwischen sind die Wohnungen der Wiederaufbauphase in die Jahre gekommen und auch viele der in den 1970er Jahren errichteten Geschosswohnungsbauten werden bereits seit längerem vor allem hinsichtlich ihrer sozialen Nachhaltigkeit hinterfragt. Die zentrale Frage heute lautet: Passen die Wohnungen der Vergangenheit zu den heutigen Lebensstilen und falls nicht, lassen sie sich mit vertretbarem Aufwand den heutigen Anforderungen anpassen.

Die Antwort lautet: In vielen Fällen wird die Anpassung wirtschaftlich nicht möglich sein und die Sanierungs- und Modernisierungskosten übersteigen die Neubaulkosten. Weil im Neubau die heutigen, differenzierten Anforderungen am besten erfüllt werden können und im Falle der Sanierung nach wie vor ein altes Gebäude mit zum Teil unabänderlichen Schwächen etwa im Schallschutz oder bei den Raumhöhen erhalten bleibt.

Die Konzentration auf das Erhalten des Bestehenden erscheint vor dem Hintergrund einer zunehmenden Diskrepanz zwischen den Anforderungen an Wohnungen und dem in Teilen des Bestands Gebotenen zweifelhaft.

Nach vielen Gesprächen mit Geschäftsführern und Vorständen von Wohnungsunternehmen, aber auch mit Architekten und Bauingenieuren kristallisierte sich eine Schätzung heraus, nach der für rund 20 % der Wohnungen der 1950er, 1960er und 1970er Jahre eine Weiterentwicklung im Sinne von Sanierung und Modernisierung nicht gesehen wird. Gleichwohl werden diese Wohnungen rein quantitativ weiterhin benötigt. Bei einem Bestand von gut 14 Millionen Wohnungen, von denen etwa 8 Mio. in Mehrfamilienhäusern liegen und einem Anteil von 20 % nicht entwicklungsfähigen Bestands errechnen sich 1,6 Millionen Wohnungen allein in diesen Baualtersklassen in Westdeutschland, die in einem überschaubaren Zeitraum zu ersetzen wären. Nimmt man als überschaubaren Zeitraum eine Spanne von 20 Jahren, so ergibt sich allein aus dem betrachteten Baualterssegment an Geschosswohnungen in Westdeutschland heraus ein jährlicher qualitativer Zusatzbedarf in einer Größenordnung von 80.000 Wohnungen.

Auch die übrigen bis 1978 gebauten Wohnungsbestände sind nicht frei von Mängeln in Struktur und Ausstattung. Insgesamt kann von einem in den kommenden 20 Jahren zusätzlich zu ersetzenden Wohnungsbestand in Höhe von insgesamt 3 bis 4 Mio. Wohnungen ausgegangen werden. Dies sind etwa 150.000 bis 200.000 Wohnungen pro Jahr, die zusätzlich zum demografisch abgeleiteten Normalbedarf pro Jahr zu errichten wären. Der Gesamtbedarf beläuft sich somit auf rund 400.000 Wohnungen pro Jahr, die im Neubau zu errichten wären. Wenn dies nicht erreicht wird, so werden die Deutschen künftig beim Wohnen Abstriche machen müssen.

Die ausführliche Studie mit Kommentaren und regionalisierten Daten wird im Februar 2009 beauftragt wurde die Studie von drei Verbänden der Bau- und Immobilienwirtschaft: dem Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. (BDB), dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. und der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V. (DGfM). Basis der Auswertung ist die Datenbank Genesis der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder sowie Experteninterviews mit Architekten, Bauingenieuren sowie Geschäftsführern und Vorständen von Wohnungsunternehmen.

Matthias Günther

Sanierungs- und Modernisierungskosten übersteigen die Neubaulkosten

Statement von Dr. Hans Georg Leuck, Vorsitzender der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V.

Statement von Walter Rasch, Senator a. D., Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Statement von Stefan Thurn, Präsident des Bundesverbands Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V.

Wärmepumpen im Neubau Vielversprechende Pflicht der Wohnungswirtschaft

Wer verlässlich Kosten beim Heizen sparen möchte, muß auf Alternativen setzen. Der Einsatz von Wärmepumpen ist ein Weg. Robert John Doelling stellt das System vor.



Fussbodenheizung für Grossimmobilien, hier: Neubau eines Auto-Showrooms für Luxusvehikel in Niedersachsen. Beide Fotos Stoltenberg Energie GmbH

Wer heute einen Neubau plant, ist angehalten einen Teil des Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken. Was bisher in Voraussicht der Klimaerwärmung und steigender Nebenkosten freiwilliges Öko-Engagement und „grüne Investitionsstrategie“ darstellte, ist seit dem EEWärmeG nun Pflicht. Wird eine Wärmepumpe favorisiert, so eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten die periphere Gebäudetechnik energetisch nutzbringend zu involvieren. Im Folgenden werden die wichtigsten Grundsätze der sinnvollen Wärmepumpennutzung erläutert. Ein Neubau einer Wohnanlage ist die beste Möglichkeit eine langfristig kostengünstige und umweltfreundliche Energieversorgung in die Bauplanung optimal zu integrieren und umzusetzen. Da Schätzungen davon ausgehen, dass der Einsatz einer fossilen Verbrennungsanlage und ein geringer Wärmeschutz in den darauffolgenden 20 Jahren zu Unterhaltskosten der Immobilie führen, die in Ihrer Höhe dem Anschaffungspreis gleich kommen, ist der Einsatz erneuerbarer Energien nicht nur umweltschonend, Attraktion für Lohas (Lifestyle of Health and Sustainability) und Scuppies (Mix aus Hippie – socially conscious - und gutverdienendem Yuppie – upwardly mobile persons), sondern auch Garant eines rentablen Investments. Die Planung eines Neubaus sollte daher in jedem Fall eine energiesparende Bauweise und Beheizung berücksichtigen. Wärmepumpen sind dabei eine Lösung, die langfristig Kosten spart, durch den geringen Stromanteil unabhängig von steigenden Energiekosten macht und zudem das Klima durch verminderte CO₂-Emissionen schützt. Sie stellen zudem eine gute Möglichkeit dar, verschiedenste Umweltenergiequellen sinnvoll zu kombinieren und nutzbringend als Zentrum des Wärme- und Kältekreislaufes der Immobilie zu dienen. Prüfung und Auswahl von Umweltmedien

Neben der investitionsintensiven Anschaffung einer Erdwärmeheizung stellen Außenluftwärmepumpen eine ebenfalls lohnende Alternative zur Erdwärmeheizung dar. Sie sind günstiger in der Anschaffung, jedoch etwas teurer im Betrieb. Spitzenlasten im Winter, die durch das Zuschalten einer Heizpatrone bedient werden, sind dafür verantwortlich. Jedoch gibt es regionale und lokale Unterschiede, sodass auch der monovalente Einsatz einer Außenluftwärmepumpe oftmals erhebliche Einspareffekte realisiert.

Ein Neubau einer Wohnanlage ist die beste Möglichkeit eine langfristig kostengünstige und umweltfreundliche Energieversorgung in die Bauplanung optimal zu integrieren und umzusetzen.

Wer langfristig stabile Betriebskosten erzielen möchte und sich für die Erdwärme seines Grundstücks entscheidet, sollte zunächst prüfen lassen, welche geothermischen Möglichkeiten machbar sind. Diese Prüfung sollte mit der direkten thermischen Grundwassernutzung und deren Genehmigungsfähigkeit (Untere Wasserbehörde) beginnen. Ist eine solche Anlage genehmigungsfähig, so sollten die hydrochemischen Eigenschaften des Grundwassers geprüft werden. Falls mehr als 2 mg/l Eisen oder Mangan im Grundwasser enthalten sind, kann diese Möglichkeit verworfen werden und die Konzeption der indirekten Erdwärmennutzung beginnen. Neben der Genehmigungsfähigkeit sind natürlich die Platzverhältnisse entscheidend, da Abstände zwischen den Sonden und vom Nachbargrundstück eingehalten werden müssen und es für die Erdwärmeversorgung eines Mehrfamilienhauses häufig 10 oder mehr Sonden (entsprechend ca. 200m² Platzbedarf) gebohrt werden müssen.

Eine platzsparende Alternative sind Energiepfähle. Vielfach werden heute erdberührte Bauteile thermisch aktiviert. Sie dienen dann nicht nur der Standfestigkeit, sondern unterstützen die Energieerzeugung durch Erdwärme. Bohrpfähle werden dann für Erdwärmesonden eingesetzt, wenn größere Durchmesser von 60 bis 150 Zentimeter oder große Tiefen erreicht werden sollen. Die Bohrung ist ohne und mit Stützflüssigkeit oder mit Bohrröhr möglich. Nach dem Einbau des Armierungskorbes wird der Beton von unten eingefüllt und das Bohrröhr wieder ausgezogen. Sollte eine Stützflüssigkeit vorhanden sein, wird diese gleichzeitig abgezogen. Spezielle Bohrpfähle sind Schneckenbohrpfähle, Ortbetonrammpfähle, Stahlbetonrammpfähle und Stahlbetonhohlpfähle. Der Mehraufwand, die in Frage kommenden Bauteile als Wärmequelle zu nutzen, ist relativ gering. Der wirtschaftliche Vorteil ergibt sich vor allem daraus, dass nur solche Bauteile herangezogen werden, die aus statischen Gründen ohnehin errichtet werden müssen. Zusätzliche Bohr- oder Verlegearbeiten, wie etwa bei Erdwärmekollektoren oder Erdwärmesonden fallen daher nicht an.

Ist die Entscheidung für ein Umweltmedium und dessen Nutzungsform gefallen, so sollte das Augenmerk der Planung auf die Haustechnik gerichtet werden. Flächenheizsysteme und thermische Aktivierung von Bauteilen Flächenheizsysteme wie eine Fuß-, Wand- oder Deckenheizung sind die idealen Abgabetechniken für Wärme aus Wärmepumpen. Allen gemein ist, dass sie aufgrund ihres großen Volumens an Heizungswasser und langer Wärmespeicherfähigkeit mit niedrigen Vorlauftemperaturen bedient werden können. Dies erhöht die Effizienz der Wärmepumpe. Während bei kleineren Heizflächen wie Radiatoren oder Flachheizkörpern höhere Temperaturen mit kleinem Volumenstrom die Wärme ins Haus transportieren, so schafft es die Fußbodenheizung, mit Temperaturen von 30°C bis 35°C auszukommen und die gleiche Wärmeabgabe zu realisieren. Die Wärmepumpe, die nun von ihrer aus dem Erdreich oder Luft gezogenen Wärme nur noch auf das Vorlauftemperaturniveau „hochpumpen“ muss, benötigt dann weniger Strom für die gleiche Heizleistung. Dieses erhöht die Arbeitszahl der Wärmepumpe und verbessert ihre wirtschaftliche und ökologische Bilanz.

Die thermische Bauteilaktivierung bezeichnet Systeme, die Gebäudemassen zur Temperaturregulierung nutzen. Diese Systeme werden zur alleinigen oder ergänzenden Heizung und Kühlung verwendet, indem bei der Erbauung von Massivdecken oder gelegentlich auch von Massivwänden Rohrleitungen, meist Kunststoffrohre verlegt werden, durch die Wasser als Heiz- bzw. Kühlmedium fließt. Die gesamte durchflossene Massivdecke bzw. -wand wird dabei als Übertragungs und Speichermasse thermisch aktiviert. Eine wichtige Eigenschaft ist, dass die aktivierten Bauteile über ihre gesamte Fläche je nach Heiz- oder Kühlfall Wärme aufnehmen oder abgeben. Aufgrund der vergleichsweise großen Übertragungsfläche können die Systemtemperaturdifferenzen niedrig bleiben, sodass das Medium nicht so stark erwärmt werden muss wie beispielsweise das Wasser der Zentralheizung mit Heizkörpern. Aufgrund dieser geringeren Vorlauftemperaturen

Für die Erdwärmeversorgung eines Mehrfamilienhauses häufig 10 oder mehr Sonden (entsprechend ca. 200m² Platzbedarf) gebohrt werden müssen

Die Fußbodenheizung, mit Temperaturen von 30-C bis 35-C auszukommen.

Die gesamte durchflossene Massivdecke bzw. -wand wird dabei als Übertragungs und Speichermasse thermisch aktiviert.

können zum Heizen z.B. Wärmepumpen effizient eingesetzt werden. Des Weiteren nehmen massive Bauteile die Wärme vom Medium oder vom Raum auf, speichern diese und geben sie zeitversetzt an den Raum oder das Medium weiter. Es kommt also zu einer Phasenverschiebung zwischen Energieerzeugung und -abgabe, sodass Tagesleistungsspitzen dadurch „geglättet“ werden.

Kombination von Umweltmedien

Viele Bauherren entscheiden sich für eine kontrollierte Lüftung. Diese gewährleistet einen regelmäßigen Luftaustausch und verbessert damit das Raumklima und die Wohnqualität. In Kombination mit einem Kreuzwärmetauscher, der die nach Außen gehende Luft dazu nutzt, die einströmende anzuwärmen, wird die eingesetzte Heizenergie effizienter genutzt und reduziert die Heizkosten.

Eine Variante der Wärmepumpennutzung ist die der kombinierten Abluft- und Erdwärmenutzung. Dabei wird die ausgehende Luft nicht über einen Kreuzwärmetauscher geführt, sondern an die Wärmepumpe, die somit wiederum mehr Heizenergie zur Verfügung hat. Die Energieeffizienz erhöht sich ebenfalls und da die Mehrkosten für ein solches Kombigerät geringer sind als die Installation eines Kreuzwärmetauschers, verringern sich nochmals die Investitionskosten.

Grundsätzlich sind monoenergetische Betriebsweisen einer Erdwärmeheizung zu bevorzugen. Besonders aus wirtschaftlichen Gründen ist diese Ansicht gerechtfertigt und führte letztlich dazu, dass primärenergetisch vorteilhafte Techniken wie der Einsatz der Solarthermie zur Brauch- und Heizwasserunterstützung selten mit einer Wärmepumpe kombiniert wurde. Dieses ist jedoch unter Anwendung bestimmter Verfahren so nicht länger haltbar. Solar- und Erdwärmetechnik werden wirtschaftlich interessant, sofern die durch Sonneneinstrahlung gewonnene Energie im Sommer zur Regeneration des Erdwärmetauschers eingesetzt wird. Dieses erfordert grundsätzlich eine größere Auslegung der Solarmodulfläche und verursacht auf den ersten Blick höhere Kosten. Da der Erdwärmeheizung jedoch im Winter ein höheres Energiepotenzial zur Verfügung steht, erreicht sie Arbeitszahlen von > 5 , welches sonst nur durch Grundwasser-Wärmepumpen möglich wäre. Eine Realisierung niedrigster Betriebskosten ist somit nicht länger Grundstücksbesitzern vorbehalten, die Brunnenanlagen zur Heizwärmeversorgung nutzen.

Eine Variante der Wärmepumpennutzung ist die der kombinierten Abluft- und Erdwärmenutzung.

Kühlung mit Wärmepumpen



Herkömmliche Klimaanlage geben gekühlte Luft über einen oder mehrere Kanäle an den zu kühlenden Raum ab. Reversible Wärmepumpen und passiv kühlende Wärmepumpen sind dagegen an ein Warmwasser-Heizsystem gebunden, welches an kalten Tagen die Wärme über Heizflächen an die Räume abgibt. Zur Raumkühlung können Fußbodenheizungen, Kühldecken, Gebläsekonvektoren und aktivierte Bauteile (Betonkerntemperierung) genutzt werden. Heizkörper

sind für die Raumkühlung nicht geeignet, da der vergleichsweise geringe Temperaturunterschied zwischen dem Heizungswasser und der Raumtemperatur sowie die relativ kleine Fläche der Heizkörper nur eine beschränkte Wärmeübertragung zulassen und daher eine Kondenswasserbildung möglich wird. Unabhängig von der Art der Erzeugung und

In Kaskade geschaltete Wärmepumpen zur Versorgung unterschiedlich solar beeinflusster Gebäudeteile.

Abgabe der Kühlung ist in jedem Falle eine Taupunktüberwachung durch die Wärmepumpenregelung notwendig. Wird z. B. eine Fußbodenheizung zur Kühlung genutzt, so darf die Oberflächentemperatur im Kühlbetrieb nicht unter 20°C fallen. Eine Taupunktüberwachung gewährleistet, dass die Vorlauftemperatur des Heizsystems im Kühlbetrieb so hoch ist, dass der zulässige Taupunkt nicht unterschritten wird. Ansonsten bestünde die Gefahr, dass die Feuchtigkeit der Raumluft auf dem Fußboden kondensiert.

User Centered Design

Die Auswahl und Kombination der hier beschriebenen Möglichkeiten der Nutzung von Umweltmedien und Immobilien gerechten Verteilung und Aufbereitung bedarf eines parallelen Planungsprozesses, der iterativ die Anforderungen der sich aus der Statik ergebenden Notwendigkeiten und aus der Thermik resultierenden Möglichkeiten verknüpft. Dies erfordert neben dem Willen und know how der am Planungsprozess beteiligten Architekten und Ingenieure insbesondere einen erhöhten Koordinationsaufwand und engagiertes Schnittstellenmanagement, deren Zielsetzung als User Centered Design umschrieben werden könnte. Im Fokus steht dabei die Planung einer langfristig kostengünstig und kostenstabil zu betreibenden Immobilie, die ebenso den Anforderungen der zukünftigen Mieter entspricht als auch eine hohe Auslastung und ergo hohe Rentabilität des Wohnungsbauprojekts sicher stellt.

Robert John Doelling
rdoelling@stoltenberg-energie.de

Das Ziel: die Planung einer langfristig kostengünstig und kostenstabil zu betreibenden Immobilie.

Bausteine für Ihre Erfolge



Erfahrene Spezialisten
schaffen Praxislösungen
nach Maß.

Jetzt anrufen und informieren!

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 8 · 49134 Wallenhorst
Fon 0 54 07. 34 91 - 27 · Fax 0 54 07. 34 91 - 34
info@netzwerkfdw.de · www.netzwerkfdw.de

Dachdämmung: Schutz vor Hitze und Kälte

Politik und Medien haben seit der Vorlage des Weltklimaberichts der UN entdeckt, dass mehr als bisher für die Dämmung von Gebäuden getan werden muss. Baufachleuten ist das seit langem klar, die Aufträge bleiben jedoch aus, da bessere gedämmte Bauten auch entsprechend mehr kosten. Die Politik versucht nun in kleinen Schritten Maßnahmen einzuleiten, die sich unter dem Schlagwort Umweltschutz besser umsetzen lassen.

Auch Baufachleute müssen ihre bisherige Betrachtungsweise zum baulichen Wärmeschutz ändern: Es ist nicht mehr allein der Heizwärmeverlust zu reduzieren, sondern auch das Gebäude im Sommer vor intensiver Wärmeeinstrahlung zu schützen. Der falsche Weg dabei ist, bezogen auf die Forderung des UN-Berichtes, nun Klimaanlage zur Raumkühlung einzusetzen. Denn diese verbrauchen zu viel Energie, die immer teurer wird und deren Erzeugung die CO₂-Belastung erhöht. Dagegen müssen wir beim Bauen wesentlich mehr auf schwere, wärmespeichernde Baustoffe und eine zusätzliche Dämmung gegen Hitze und Kälte setzen. Bei dieser Betrachtungsweise bildet das Dach, wie es heute üblicherweise gebaut wird, den größten Problembereich. Um Kosten zu minimieren, werden Steildächer konstruktiv immer leichter gebaut. Dicke Dämmstoffpakete und eine luftdichte Ausführung mindern bei dieser Konstruktionsweise den Heizwärmeverlust im Winter. Um Bauherren zu zwingen, solche Bauweisen zu akzeptieren, wurden beispielsweise in Deutschland die Energieeinsparverordnung (EnEV) schrittweise verändert und ein Energieausweis der EU sowie finanzielle Fördermaßnahmen eingeführt. Solche Maßnahmen zielen allein darauf ab, Heizenergie im Winter zu minimieren. Im Sommer dagegen heizt die Sonneneinstrahlung solche normativ richtig ausgeführten Dachgeschosse unerträglich auf. So kam es beispielsweise im April 2007 bei Tagstemperaturen von plus 30 Grad Celsius in Dachgeschossräumen zu Raumtemperaturen von über 40 Grad. Deshalb sollten auch im Dachbereich schwere Konstruktionen angewendet werden, die wärmespeichernde Eigenschaften aufweisen. Ideal wären hier Dachtragwerke aus Beton, außenseitig ergänzt mit entsprechend dicken Dämmstoffpaketen und Dach-eindeckung.

Es ist nicht mehr allein der Heizwärmeverlust zu reduzieren, sondern auch das Gebäude im Sommer vor intensiver Wärmeeinstrahlung zu schützen.

Klimaschutz beim Steildach



Dachdecker und Architekten sollten ab sofort ihre Bauherren – egal ob beim Neubau oder bei der Sanierung von Altgebäuden – aufmerksam machen, dass neben dicken Dämmstoffpaketen eine gute Wärmespeicherung der Dachkonstruktion das Wohlbefinden beeinflusst. Selbst alte Holzdachstühle können nachgerüstet werden. So bringen z. B. schwere Dämmstoffe, zementgebundene Leichtbauplatten oder Gipskartonplatten ein gewisses Maß an Masse

Aufdachkonstruktion mit Mineralwolle. Foto Rockwool

ins Dachgeschoss, die eine sommerliche Amplitudendämpfung bewirken können. Besonders in den Ballungsräumen der Großstädte, wie der Weltklimabericht der UN dokumentiert, ist künftig mit sehr hohen sommerlichen Temperaturen zu rechnen. Außerdem nehmen Stürme und hohe Regenmengen in unserer mitteleuropäischen Klimazone ebenso zu wie starke Schneefälle im Winter. Alle Ereignisse werden kurzzeitig und intensiv



auftreten. Sie alle setzen besonders dem Dach zu. Deshalb müssen Dachgeschosse künftig nicht allein auf guten winterlichen Wärmeschutz, sondern auch auf Windsogsicherung, Regen- und Luftdichtigkeit sowie sommerlichen Hitzeschutz ausgerichtet werden. Die Einschätzung der Industrie, beispielsweise mit Dachziegeln oder Dachsteinen gedeckte Dachflächen seien ausreichender Schutz vor Windsog und Aufheizung, ist ebenso irreführend wie die Annahme, dicke Dämmstoffpakete im Dach reichten schon aus, um uns künftig vor Hitze und Kälte zu schützen.

Bei weiterem Einsatz leichter Holzdachtragwerke im Alt- oder Neubau, ist es unter diesen Voraussetzungen überlegenswert, zur Wärmespeicherung eine schwere Baustoffplatte, die gleichzeitig das wasserführende Unterdach bilden kann, auf den Sparren und darauf dicke Dämmstoffpakete auf der Dachau-

ßenseite aufzubringen. Zwischen den Sparren wird die gesamte Sparrenhöhe mit einem schwergewichtigen mineralischen Dämmstoff ausgefüllt. Raumseitig folgt dann ebenfalls eine schwere zementgebundene Leichtbauplatte oder eine Gipsbauplatte, deren glatte Oberfläche gestrichen oder tapeziert werden kann.

Beim Neubau ist zu überlegen, ob die tragende Dachkonstruktion nicht gleich als wärmespeichernde Betonplatte ausgeführt wird. Witterungsseitig werden darauf ein entsprechend dimensioniertes Dämmstoffpaket und die Dacheindeckung verlegt, raumseitig entsprechend geeignete Leichtbauplatten. Eine solche Dachkonstruktion erfüllt – gegenüber den leichten Holzdächern – wesentlich besser die gemäß dem UN-Klimabericht geforderten Maßnahmen zum Schutz vor Kälte und Hitze. Zusätzlich werden die Forderungen des Brandschutzes, Schallschutzes und der Windsogsicherung kostengünstig erfüllt.

In der DIN 4108 Teil 2 wird ein so genannter Sonneneintragskennwert benannt, der einer übermäßigen Aufheizung von Räumen vorbeugen soll. Dieser Höchstwert darf nicht überschritten werden. Ist das der Fall, ist der sommerliche Wärmeschutz eines Gebäudes nicht in Ordnung. Die Planung bzw. Bauausführung muss deshalb überarbeitet werden.

Zwischensparrendämmung mit Mineralwolle, Foto Rockwool

Dachkonstruktion als wärmespeichernde Betonplatte.

Konstruktionen fürs Steildach



Grundsätzlich sind alle zurzeit am Markt erhältlichen und normativ für die Steildachdämmung ausgewiesenen Wärmedämmstoffe dafür geeignet. Aufgrund der im europäischen Normenwerk festgelegten Eigenschaften müssen diese Dämmstoffe ihre Eignung über Zulassungen bzw. Prüfzeugnisse nachweisen. Im Zweifelsfall sollte der Verarbeiter einen entsprechenden Nachweis vom Lieferanten verlangen. Denn der Verarbeiter haftet im Schadensfall, wenn nicht normgerechte Baustoffe verarbeitet werden.

Generell unterscheidet man beim traditionellen Sparrendach je nach Anordnung der Dämmschicht nach Untersparrendämmung, Zwischensparrendämmung und Aufsparrendämmung. Unter dem Aspekt des winterlichen und sommerlichen Wärmeschutzes ist die Aufsparrendämmung bauphysikalisch die beste Lösung. Die Zwischensparrendäm-

Montage des Nivelierprofils bei einem alten Dachstuhl; Fotos Protektor

mung ist ein Kompromiss, wogegen die Untersparrendämmung lediglich den winterlichen Wärmeschutz verbessert. Alle Konstruktionen müssen zusätzlich luft- bzw. winddicht ausgeführt werden.



Bei der Sanierung von Altbauten gibt es beim nachträglichen Einbau dicker Dämmstoffpakete, wie sie zur Energieeinsparung gefordert werden, oft Probleme mit der vorhandenen Sparrenhöhe. Der Hersteller Protektor hat dafür eine einfache und für Dachdecker gut zu handhabende Lösung entwickelt: Ein Metallwinkelprofil wird mit seinem längeren Winkel an die Sparren geschraubt. Langlöcher und Recht-

ecklaschen ermöglichen die exakte Justierung und einen Höhenausgleich. In die kürzeren Winkelteile wird dann das notwendige Dämmstoffpaket eingebracht und mit einer Langlochzunge gegen Abrutschen gesichert. Das Profilsystem lässt sich zur Drempeausbildung einsetzen.

Nicht umsonst fordern die Berichterstatter des UN-Klimaschutzberichtes eine geänderte Denkweise aller Bürger. Baufachleute müssen sich intensiver um Dachkonstruktionen kümmern, die mehr Schutz vor Kälte und Wärme sowie die anderen Umwelteinflüssen bieten. Schlechte Karten haben bei dieser neuen bautechnischen Betrachtungsweise alle leichten Dämmstoffe. Sie besitzen zwar beste Isoliereigenschaften gegen Kälte und Wärme, allein es fehlt ihnen die notwendige Masse, um eine Ausgleichfunktion bei hoher Wärmeeinstrahlung durch Wärmespeicherung zu bewerkstelligen.

Bsp.: Gemäß der Norm wird für Steildächer ein U-Wert $\leq 0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$ gefordert. Empfehlenswert ist ein U-Wert von $\leq 0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$. Dieser Wert wird beispielsweise mit Mineralwollendämmung ($\lambda = 0,040 \text{ W/(mK)}$) von mindestens 200 mm Dicke erreicht. Gleichzeitig ergibt diese Dämmung eine Amplitudendämpfung ≥ 15 . Kombiniert man diese Dämmung mit einer schweren, wasserdichten Baustoffplatte als Unterdach (Aufsparrendämmung) sowie der raumseitigen Anordnung einer doppelten GK-Platte ($2 \times 12,5 \text{ mm}$), wird die Aufheizung durch Wärmeeinstrahlung im Dachraum wesentlich verringert.

Profil zur Herstellung eines Dremfels. Fotos Protektor

Neue Dachkonstruktionen die mehr Schutz vor Kälte und Wärme bieten.

Mindestens 200 mm Dicke.

Dämmstoffe fürs Steildach

Nachfolgend werden natürliche bzw. naturidentische Dämmstoffe mit ihren Eigenschaften beschrieben, die für die Dachdämmung geeignet sind. Auf die Darstellung der handelsüblichen Dämmstoffe, z.B. Mineral- und Glaswollendämmstoffe, Polystyrol-Hartschaumplatten, PU-Hartschaumplatten, Schaumglas, u. Ä. wird hier bewusst verzichtet, da deren Eigenschaften allen Bauleuten bekannt sind. Reihenfolge und Darstellung stellen keine irgendwie geartete Wertung dar. Die Daten beruhen auf Herstellerangaben. Für deren Richtigkeit übernimmt der Autor keine Haftung.

Holzfaserdämmplatte: Dämmstoff aus organisch-natürlichen, pflanzlichen Rohstoffen. Holzweichfaserplatten aus Hackschnitzeln bestehend aus Nadelholz-Restholz; thermisch-mechanische Zerfaserung der Resthölzer, der mit Wasser verdünnte Faserbrei wird gesiebt, Fasern zu Vlies verarbeitet, gepresst und getrocknet. Wärmeleitfähigkeit $\lambda = 0,040 \text{ [W/(mK)]}$ WLG 0,040, spezifische Wärmekapazität $c = 2100 \text{ [J/(kgK)]}$, $\mu = 5 - 10$, Rohdichte ca. $160 \text{ bis } 230 \text{ kN/m}^3$, hohe Wärmespeicherfähigkeit, recyclebar.

Flachsfaser-Dämmplatte: Dämmstoff aus organisch-natürlichen, pflanzlichen Rohstoffen, Flachsfasern mit natürlichem Stärkekleber zu Platten verbunden. Wärmeleitfähigkeit

$\lambda = 0,037$ [W/(mK)] WLG 040, $\lambda = 1$, Rohdichte 30 Kg/m^3 ; bestehend aus Flachfasern, Stärke, Borsalz, teilweise Wasserglas, recyclebar.

Cellulose-Dämmplatte: Dämmstoff aus Zellulose (Altpapier und Jute), Ligninsulfonat, Tallharz, Aluminiumsulfat (Bindemittel), Borax, Borsäure (Brandschutzmittel); $\lambda = 0,040$ [W/(mK)], $\mu = 1$, Rohdichte $70 - 100 \text{ kg/m}^3$, hohe Wärmespeicherfähigkeit.

Celluloseflocken-Einblasdämmstoff: Einblasdämmstoff aus organischen pflanzlichen Rohstoffen, im Recyclingverfahren aus Tageszeitungspapier hergestellt. Geeignet zum Einblasen von Hohlräumen in Dächern, Wänden und Decken. Wärmeleitfähigkeit $\lambda = 0,040$ [W/(mK)], $\mu = 1$ bis 2 , Rohdichte $35 - 80 \text{ kg/m}^3$, nicht druckbelastbar, bestehend aus Recyclingpapier, Borax, Borsäure, gute Wärmespeicherfähigkeit, bei Verarbeitung hohe Staubentwicklung möglich.

Hobelspan-Einblasdämmstoff: Dämmstoff aus Hobelspänen, in einem Spezialverfahren aufbereitet und mit dünnem Zementsteinfilm umhüllt, einsetzbar als Schütt- und Blasdämmstoff in Dächern, Wänden und Decken. Wärmeleitfähigkeit $\lambda = 0,055$ [W/(mK)], $\mu \leq 2$, Rohdichte $90 - 140 \text{ kg/m}^3$, bestehend aus Hobelspäne aus Nadelholz-Resthölzern, Imprägnierung mit Molke, Soda oder Zement, gute Wärmespeicherfähigkeit.

Blähperlite-Schüttdämmstoff: Dämmstoff aus mineralischem Rohstoff Perlit, vulkanischen Ursprungs. Durch Erhitzung auf über 1000°C entweicht chemisch gebundenes Wasser und bläht dabei das Korn um das $15 - 20$ -fache auf. $\lambda = 0,050$ [W/(mK)], $\mu \sim 3$, Rohdichte $90 - 95 \text{ kg/m}^3$, bestehend aus Perlitgestein mit herstellerbezogener Ummantelung aus Bitumen, Gips oder Parafinharz für höherer Druckfestigkeit.

Hans Jürgen Krolkiewicz

„40 % mehr Vermietungen“

Auslöser für die positive Entwicklung der Aufbaugemeinschaft Espelkamp war das von Stolp und Friends entwickelte integrierte Marketingkonzept! Zurzeit gibt es 40 Prozent mehr Vermietungen im Monat als in vergleichbaren Monaten der Vorjahre. Gleichzeitig ist die Anzahl der Kündigungen stark zurückgegangen. Die Zusammenarbeit mit Stolp und Friends hat sich für uns von Anfang an bezahlt gemacht.

Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp



Umsorgtes Wohnen bei der GWG München

Die GWG München hat letztes Jahr mit verschiedenen sozialen Trägern für ihren gesamten Mietwohnungsbestand Kooperationsverträge abgeschlossen, die sicher stellen sollen, dass ihre Mieterinnen und Mieter jederzeit auf Abruf eine große Anzahl verschiedenster wohnungsnaher, sozialer Dienstleistungen in Anspruch nehmen können.

Unser Anliegen ist es, für die gesamte Mietzeit ein den jeweiligen Lebensumständen angepasstes Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Für diese Dienstleistungen von hauswirtschaftlichen Hilfen bis Pflegeleistungen in der Wohnung werden vom jeweiligen sozialen Träger – selbstverständlich nur bei Inanspruchnahme – angemessene und vertretbare Entgelte erhoben.

Die GWG München versteht ihre Mieterinnen und Mieter als eine Gemeinschaft, die Anspruch darauf hat, in diesen Zeiten der permanenten Änderungen zumindest in ihren Wohnungen eine gewisse Geborgenheit und Sicherheit zu finden, die ihnen die Kraft gibt, sich den jeweiligen persönlichen Herausforderungen zu stellen. Die GWG München möchte ihre Mieterinnen und Mieter – wenn möglich – ein Leben lang begleiten. Jeder soll – wenn er es wünscht – so lange wie möglich in seiner Wohnung verbleiben können, auch wenn es zu gesundheitlichen und körperlichen Einschränkungen kommen sollte. Begleitung heißt für uns auch, Hilfestellungen zu organisieren.



Wir nennen dies alles künftig WGplus – Wohnen in Gemeinschaft plus Service

Für die Menschen in Deutschland wächst Jahr für Jahr die Chance, noch älter zu werden als die vorherigen Generationen. Bei jedem Neugeborenen in Deutschland steigt die Lebenserwartung. Hierdurch nimmt der Anteil der späten Lebensphase zu. Die hieraus resultierenden Konsequenzen müssen auch beim Wohnen künftig noch mehr Beachtung finden. Jede Alterstufe hat ihre Licht- und Schattenseiten, so auch die späte Lebensphase. Damit der lichte und lebensfrohe Anteil bei den jeweils betroffenen Menschen überwiegen kann, bedarf es u. U. auch gezielter und organisierter Unterstützung durch andere Menschen. Eine Form der gezielten und organisierten Hilfe ist das professionelle Angebot von sozialen Dienstleistungen, die sich auf derartige Aufgaben spezialisiert haben.

Jede Alterstufe hat ihre Licht- und Schattenseiten.

Hierzu gehören – je nach Leistungsfähigkeit des Kooperationspartners – Dienstleistungen wie

- Ambulanter Pflegedienst und hauswirtschaftliche Versorgung,
- Beratung (auch in der häuslichen Umgebung) durch Dipl. Sozialpädagogen/innen,
- Vermittlung von Hausnotruf,
- Vermittlung von Pflegehilfsmitteln,
- Durchführung gesetzlich vorgeschriebener Pflegebesuche bei Pflegegeld Beziehern,
- Essen auf Rädern,
- hauswirtschaftliche Dienste,
- Wohnraumberatung usw. nach Bedarf,

- Tagesstrukturierende Maßnahmen in den Alten- und Service-Zentren und umfassende Seniorenprogramme,
- Kursprogramm, Cafeteria als Begegnungstreff,
- Mittagstisch und anderweitige Freizeitangebote,
- Tagespflege, u. U. auch gerontopsychiatrisch,
- Gerontopsychiatrischer Dienst; Anlaufstelle bei psychischen Erkrankungen im Alter,
- Krankentransport und Rettungsdienst.

Sollte aus ärztlicher Sicht eine Versorgung dauerhaft in der Wohnung nicht mehr erfolgen können, so besteht die Möglichkeit auf Verlegung in eine stationäre Einrichtung des jeweiligen sozialen Trägers, soweit entsprechende Kapazität vorhanden ist.

Verlegung in eine stationäre Einrichtung.

Um jede Art von Missverständnissen zu vermeiden weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass Mieter und Mieterinnen keinesfalls verpflichtet sind, eventuell erforderliche persönliche oder sächliche Dienstleistungen von einem der o. g. Unternehmen in Anspruch zu nehmen. Die Mieter sind – nach wie vor – in der Wahl Ihres Partnerunternehmens völlig frei, wir wollen die lediglich unterstützen – falls Sie dies wünschen!

Auch unser bestehendes Wohnungsangebot wird immer mehr darauf abgestimmt, speziell altersgerechtes Wohnen zu ermöglichen. Die GWG München ist bei Bedarf bereit, in den Wohnungen dauerhaft nutzbare bauliche Änderungen vorzunehmen, die zum Verbleiben des/der Mieters/in erforderlich sind und auch bei entsprechender Wiederbelegung der Wohnung belassen und genutzt werden können. Für die Finanzierung derartiger Umbaumaßnahmen werden vorrangig eventuell zur Verfügung stehende staatliche oder städtische Mittel in Anspruch genommen.

Die GWG München erstellt grundsätzlich Neubauwohnungen barrierearm bzw. sogar barrierefrei. Es besteht ein Angebot von Häusern mit Seniorenwohnungen verbunden mit Gemeinschaftseinrichtungen und neuerdings sogar Gemeinschaftswohnungen für Seniorenwohngruppen. Abgerundet werden soll das Angebot künftig mit Wohnungen für Gemeinschaften von Demenzzkranken.

Ein weiterer Grund, warum das Konzept WGplus von Bedeutung ist

In den Großstädten der Bundesrepublik Deutschland – so auch in München – ist verstärkt ein Zuwachs von Gegensätzen innerhalb der Stadtgesellschaft festzustellen. Auf engstem Raum treffen sich zum Beispiel Alleinerziehende mit Kindern, Seniorenhaushalte, Familien mit Kindern, Singles, Ehepaare ohne Kinder, wirtschaftlich gesunde Haushalte, wirtschaftlich benachteiligte Haushalte, Haushalte mit Migrationshintergrund oder Haushalte mit sehr unterschiedlichem Bildungsstand. Die Anzahl der möglichen Gegensätze lässt sich fortsetzen.

Gegensätzliche Gruppen wohnen immer enger bei einander.

Die GWG München ist bestrebt, eine soziale Integration der unterschiedlichsten Haushalte so zu verwirklichen, dass alle Mieterinnen und Mieter sich als Teil eines Hauses, eines Quartiers bzw. eines Stadtteiles und damit als eine Gemeinschaft verstehen, in der man sich gegenseitig respektiert.

Hierzu hat die GWG München schon bisher als Service für die Mieterinnen und Mieter zum Beispiel spezielle Seniorenwohnungen mit Serviceangeboten, Stadtteilcafés, soziale Begegnungsstätten wie Alten- und Service-Center errichtet bzw. gefördert sowie Kaffeefahrten und Mieterfeste organisiert und wird dies in verstärktem Maße künftig auch so fortsetzen. Die GWG hat im Vorjahr das so genannte Mehrgenerationenhaus am

Harthof erworben, damit die dortigen Mieter eine dauerhafte, unterstützende Einrichtung in ihrer unmittelbaren Umgebung vorfinden.

Die GWG München beschäftigt vier Sozialpädagogen, deren Aufgabe es u. a. ist, bei Mieterstreitigkeiten klärend einzuwirken und zu schlichten, bei Mietzahlungsproblemen Wege aufzuzeigen, wie städtische oder staatliche Hilfen in Anspruch genommen werden können und so zur Stabilisierung innerhalb der Haushalte beizutragen. Mietschulden müssen nicht zwangsläufig zum Verlust der Wohnung führen. Bei entsprechender Mitwirkungsbereitschaft lässt sich fast immer ein Weg finden, die Wohnung zu erhalten. Es mag sein, dass uns nicht immer alles sofort gelingt, aber wir kümmern darum, bis das Problem gelöst ist, denn unsere Mieterinnen und Mieter liegen uns sehr am Herzen.

Insgesamt sehen wir mit Zuversicht in die Zukunft und sind der festen Überzeugung, dass für ein kommunales Wohnungsbauunternehmen die wohnungsnaher Begleitung ihrer Mieterinnen und Mieter in allen Lebenslagen Pflicht sein sollte – also

WGplus = Wohnen in Gemeinschaft plus Service bei der GWG München.

Dietmar Bock,
kfm. Geschäftsführer

GWG München beschäftigt vier Sozialpädagogen.

GWG Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH

Mitglieder der Geschäftsführung
Hans-Otto Kraus Dipl.-Ing. Architekt
Technischer Geschäftsführer
Dietmar Bock
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Kaufmännischer Geschäftsführer
Aufsichtsratsvorsitzender
Christian Ude, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München

*Heimeranstraße 31
80339 München
Tel.: (089) 55 11 40
Fax: (089) 55 11 42 09
www.gwg-muenchen.de*

Der GWG-Konzern bewirtschaftete zum 31.12.2007 in München einen eigenen, treuhänderisch gepachteten, generalangemieteten und fremd verwalteten (WEG und Mietwohnungen) Bestand von insgesamt 25.668 Wohnungen; davon 19.556 Mietwohnungen direkt im Eigentum der GWG, 1.041 Mietwohnungen gepachtet von der Landeshauptstadt München durch die GWG, 2.586 Mietwohnungen im Besitz der Kommanditgesellschaft der Mietmanagement der GWG GmbH & Co. KG und generalangemietet über die GWG Servicegesellschaft mbH bzw. betreut über eine Personalstellung durch die GWG, 1.341 Wohnungen über die MGS und 1.144 Eigentumswohnungen.

Hinzu kommen noch 469 Gewerbeeinheiten und 12.055 Garagen bzw. Stellplätze.

Mit Wirkung zum 01.01.2008 hat die GWG weitere 1.357 Wohnungen von der Landeshauptstadt München in die Verwaltung übernommen.

GWG München: WGplus ab 2009 für Menschen mit Demenzerkrankung

Die Weiterentwicklung des im vorherigen Artikel beschriebenen Wohnungsangebotes der GWG für Senioren erstreckt sich auf eine Personengruppe, die bisher in der Wohnungspolitik noch wenig Beachtung fand: Menschen mit Demenzerkrankung.

Ein Schicksal, das wegen der höheren Lebenserwartung immer mehr Menschen selbst und ihre Angehörigen trifft. Deshalb schafft die GWG im Stadtteil Harthof eine Wohngemeinschaft für an Demenz erkrankte Menschen – integriert in ein ganz normales Umfeld –, die die Möglichkeit bietet, das Leben in gewohnter Umgebung in würdevoller Weise so selbstständig wie möglich zu leben.

Der Alltag soll nicht ausschließlich von den Pflegeabläufen, sondern weitgehend von den Menschen bestimmt werden. Aufgabe der Demenzwohngemeinschaft wird es sein, die Bewohner – abhängig von ihren Fähigkeiten – den Tagesablauf bestimmen zu lassen. Entscheidend für die Standortwahl der Demenz-Wohngemeinschaft waren deshalb neben der guten Verkehrsanbindung für Angehörige und Besucher auch die vielen Infrastruktureinrichtungen am Harthof. Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Friseur, Cafe, Kirche und Grünanlagen sind fußläufig schnell erreichbar und bilden Orientierungspunkte für das tägliche Leben.



Konzept



Grafik GWG München

Über einen Wettbewerb, den die GWG in Gemeinschaft mit anderen Wohnungsunternehmen, der Landeshauptstadt München und der Bayerischen Architektenkammer unter fachlicher Begleitung u. a. der Alzheimer Gesellschaft München e.V. im Jahr 2006 durchgeführt hat, konnten nicht nur wichtige Erkenntnisse über die Art und die Folgen von Demenzerkrankung gewonnen werden, sondern auch realisierbare bauliche Lösungen, die den besonderen Anforderungen Rechnung tragen. Aus dem Wettbewerb ging für die Neubaumaßnahme der GWG das Architekturbüro Dressler und Mayerhofer, München, als Sieger hervor. Der preisgekrönte Entwurf wird nun auch gebaut.

Die Organisation der Wohngemeinschaft schafft für die Menschen mit Demenzerkrankung vertraute räumliche und häusliche Rahmenbedingungen und soll Sicherheit und Orientierung bieten. Der interne Flur dient als integraler Bewegungsraum für die demenzkranken Menschen. Der Flur wird als „Spazierweg“ ausgeführt und ist mit dem Wohnbereich verbunden ist.

Der Flur wird als „Spazierweg“ ausgeführt.



- 1 Eingangsbereich
 - 2 Flur/Bewegungsraum
 - 3 Wohnflur
 - 4 Pflegebad
 - 5 Hauswirtschaftsraum
 - 6 Ambulante Betreuung
 - 7 Abstellraum
 - 8 WC
 - 9 Individual/Schlafzimmer
 - 10 Küche
 - 11 Wohnraum
 - L Laube
 - P unterschiedliche Bepflanzung
 - S Steingarten
 - T Terrasse
 - St Sitzen
 - W Rundweg mit Handlauf
- Grafik GWG München

Seine Endpunkte sind aufgeweitet und dienen mit Ausblicken als Orientierungshilfe für die Bewohner. Der Wohnraum mit Küche bildet in der Mitte der Wohngemeinschaft das Herzstück der Wohnung, sozusagen das Zentrum für den Alltag.

Der zentralen Lage des gemeinsamen Wohnbereichs kommt innerhalb der Wohngemeinschaft eine Schlüsselrolle zu. Hier wird sich das tägliche Leben der Wohngemeinschaft abspielen. Er ist als einfacher, übersichtlicher Wohnraum gestaltet und bietet mit unterschiedlichen Bereichen von der Aktivitätszone bis zur Ruhezone Orientierungshilfe und Rückzugsmöglichkeit. Der Raumzuschnitt ist so gewählt, dass er verschiedene Möblierungsvarianten im Aktivitäts- und Ruhebereich zulässt. So ist er vom gemeinschaftlichen Essen, separierten Essen, gemeinsamen Spielabend bis hin zu musikalischen Veranstaltungen unterschiedlich nutzbar.

Ebenfalls eine wichtige Funktion erfüllt die Küche. Sie dient als zentraler Stützpunkt für die Betreuer mit schneller Anbindung zum Wohnbereich, Hauswirtschaftsraum, Terrasse und Eingangsbereich. Die Ausgestaltung der Küche ist ebenfalls auf die Anforderung der Bewohner zugeschnitten. Neben der Möglichkeit zur Mithilfe bei Küchenarbeiten zum Erhalt von Kompetenzen wird großer Wert auf die Vermeidung von Verletzungs- und Unfallrisiken gelegt. Eine Multifunktionswand im Flur dient als Fläche für Milieubildung, Biographie- und Erinnerungsarbeit. Mit Hilfe von Bildern, Sammelvitrienen und Pinnwand soll das Gedächtnis der Bewohner geschult und gestützt werden.

Mithilfe bei Küchenarbeiten zum Erhalt von Kompetenzen.

Materialisierung

Besonderes Augenmerk wird auf die Materialisierung im Flur- und Bewegungsbereich gerichtet. Bei den Wandoberflächen herrschen helle Pastelltöne vor. An den Türen werden Schilder als Orientierungsleitsystem installiert. Hier können von den Bewohnern oder Betreuern Erinnerungs- und Assoziationsbilder zur besseren Auffindbarkeit von Bädern, Toiletten und eigenen Zimmern angebracht werden. Individualzimmer und Wohnzimmer werden ganz bewusst in neutralem weiß gehalten. Die Bewohner werden hier mit Bildern, Fotografien für eine wohnliche und häusliche Atmosphäre sorgen.

Erinnerungs- und Assoziationsbilder fördern die Orientierung

Außenraum



Die Gestaltung des zur Wohngemeinschaft gehörenden Außenbereichs – des Gartens – bedarf besonderer Aufmerksamkeit. Es ist die Außenfläche, in der sich die Bewohner frei bewegen und aufhalten können. Das Konzept der Außenanlagen sieht klare und überschaubare Gliederungen der Freiflächen vor. Vorgärten und Garten und die an den Garten angrenzenden

Außenanlagen erhalten visuell eindeutige Anhalts- und Wiedererkennungspunkte. So ist für die Bewohner von jedem Aufenthaltsort eine Orientierung möglich. Bewusst gelenkte Ausblicke in die Umgebung tragen dazu bei, dass die Freiflächen zum festen Bestandteil des wohl vertrauten Lebens werden.

Ein Rundweg mit Leitpunkten erschließt die Aktivitätszonen im Außenbereich. Der Garten selbst ist klar begrenzt und verhindert mit seinem lichten Baumdach den Einblick von oben. Für die Bewohner bietet es somit Geborgenheit bei ihren Aktivitäten im Freien. Auch der Außenraum soll die Integration der Bewohnergruppe in die Nachbarschaft unterstützen, ohne die Erkrankung zu negieren.

Im Münchner Stadtteil Harthof entsteht derzeit eine Wohngruppe für Menschen mit Demenzerkrankung.
Foto GWG München

Hans-Otto Kraus, Dipl.-Ing.,
techn. Geschäftsführer

Die Wohnungswirtschaft im Internet

- Jedes fünfte der 2300 untersuchten Wohnungsunternehmen hat noch immer keinen Internetauftritt.
- 670 Websites liegen im unteren Drittel im Internet-Ranking der Wohnungswirtschaft.
- Mystery Shopping: Zwei Drittel aller getesteten Unternehmen reagieren nicht oder zu spät auf Online-Anfragen.

Die Studie „Die Wohnungswirtschaft im Internet“ wird mit den Einzelplätzen des jeweiligen Unternehmens in beiden Rankings (Website- und Reaktionsqualität) versandt, mit einem zusätzlichen Angebot für die detaillierte Aufarbeitung der Studienergebnisse im „Marketing-Scan“.

Jetzt bestellen unter info@netzwerkfdw.de
Der erste Teil der Studie ist für 84 Euro zzgl. 19 % MwSt. erhältlich.

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 8 • 49134 Wallenhorst
Fon 0 54 07. 34 91 - 27 • Fax 0 54 07. 34 91 - 34
info@netzwerkfdw.de • www.netzwerkfdw.de

Bestandssanierung in bewohntem Zustand – Geklinkerte Fassade mit 5000 Quadratmeter Vollwärmeschutz

Fassadensanierung bei Klinkerbauten ist eine hohe Kunst. Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft ließ 5000 Quadratmeter Vollwärmeschutz anbringen, und dies in bewohntem Zustand. Alles über Planung und Organisation lesen Sie im nachfolgenden Bericht.



Die drei Gebäudezüge am Hellweg wirken seit Abschluss der Fassadenmodernisierung wie neu gebaut.

Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft (DüBS) ließ im Rahmen einer minutiös geplanten Fassadensanierung drei Gebäudezüge mit 80 Wohneinheiten aus den 1960er Jahren auf das aktuelle Niveau der Energieeinsparverordnung dämmen. Zugleich wurden die Bestandsgebäude durch Aufstockung um 18 Parteien erweitert. Zirka 100 Mitglieder profitieren von der Modernisierung, die sich die gemeinnützige Bau- und Spar-Genossenschaft rund sechs Millionen Euro kosten ließ. Die aufgestockten, neu errichteten Dächer zieren nunmehr attraktive Gauben; neue Personenaufzüge und großzügige Balkone lockern die vorbildlich aufgedämmte, mit roten Spaltverblendern geklinkerte Fassade optisch auf. Doch der wohl bemerkenswerteste Aspekt dieser vielschichtigen Sanierung ist, dass sämtliche Bewohner während der eineinhalbjährigen An- und Umbauphase in ihren Wohnungen bleiben konnten.

Bauen im bewohnten Bestand stellt an Architekten, Ingenieure und Ausführende hohe Ansprüche, die die Herausforderungen eines Neubaus in mancher Hinsicht weit übertreffen. Ein wesentlicher Unterschied zu einer Neubauplanung besteht darin, dass nur durch ständiges Abgleichen und Kontrollieren mit dem Bestand der Umschluss von theoretischer Planung zur Ausführungsplanung erfolgreich von statten gehen kann. So auch am Düsseldorfer Hellweg: „Bildlich gesprochen erschien mir dieses Projekt oft wie eine Operation am offenen Herzen“, fasst Dipl.-Ing. Architekt Peter Naumann, Geschäftsführer der Düsseldorfer Niederlassung von Rhode, Kellermann, Wawrowsky (RKW), seine Erfahrungen zusammen.

Das emotionale Fazit des ansonsten eher sachlichen Routiniers kann kaum verwundern, denn die überwiegend alteingesessenen Mietparteien blieben auf Wunsch des Bauherrn während der gesamten Umbauphase in ihren angestammten Domizilen wohnen.

Sämtliche Bewohner blieben während des Umbaus in ihrer Wohnung.

Für die beauftragten Architekten galt es somit, neben architektonischen und bauphysikalischen Gesichtspunkten auch die sozialen Aspekte des Zusammenlebens der Parteien ins Kalkül zu ziehen. Das setzt Erfahrung voraus und erfordert erhöhte persönliche Präsenz vor Ort.

Logistische Meisterleistung

Einen reibungslosen Ablauf des Baugeschehens unter diesen Umständen zu ermöglichen, stellte planerisch wie auch logistisch hohe Anforderungen. Schließlich galt es, insgesamt rund 5.000 m² Fassadenfläche energetisch und optisch vorbildlich zu sanieren. Dem Komplexitätsgrad der Baumaßnahme entsprechend, beanspruchte die intensive Planung vergleichsweise viel Zeit: Im September 2005 nahm das Düsseldorfer Architekturbüro RKW seine Arbeit auf; ein Jahr später – im September 2006 – wurde die Baustelle nach erteilter Baugenehmigung eingerichtet. Da es sich um eine Winterbaustelle handelte, waren witterungsbedingte Schwierigkeiten und Verzögerungen absehbar. Erst im Frühjahr 2007 konnte mit den eigentlichen Dämmarbeiten an der komplett eingerüsteten Fassade begonnen werden; doch schon im Herbst war auch der letzte Quadratmeter Fassadenfläche wie geplant geklinkert und verfugt.

5.000 qm Fassadenfläche energetisch und optisch vorbildlich saniert.



Dezente Treppenhausbeleuchtung taucht die geklinkerte Fassade gegen Abend in ein heimeliges Licht.

Lasten der Vergangenheit

„Selbst ein Routinier kann sich kaum vorstellen, wie viele Überraschungen man im Verlauf eines solchen Projekts erlebt“, sagt RKW-Architekt Peter Naumann rückblickend. Die erste prekäre Situation galt es bereits kurz nach der Inaugenscheinnahme des Anwesens zu meistern. So hatte der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bundeswehr das Bauamt der Stadt Düsseldorf darüber informiert, dass sich auf dem Grundstück einst drei Flugabwehrkanonen befunden haben sollen; die exakte Position der ehemaligen Flakstellungen sei jedoch nicht mehr festzustellen. „Dass wir nach diesem Hinweis das Gelände – nicht nur unter statischen Aspekten – sehr sorgfältig unter die Lupe nahmen, versteht sich“, berichtet Dipl.-Ing. Silke Fromm-Wulf, die als Bauleiterin für das Projekt zuständig

war. „Zum Glück gab es bald Entwarnung; so blieb uns die Bergung von Blindgängern erspart. Die erforderlichen Gründungen für Personenaufzüge und Balkonanlagen an der Außenfassade hätten wir sonst gar nicht erst in Angriff nehmen können“, erinnert sich Architektin Silke Lange an die erste Hürde des Projekts. Doch das war erst der Anfang. Die Komplexität des Bauvorhabens sollte dem renommierten Architekturbüro noch Einiges abverlangen.

Brandschutz-Dialog

Auch der Brandschutz bereitete anfänglich Kopfzerbrechen. So musste die Brandschutzplanung für jedes einzelne der drei Mehrgeschossgebäude beim Bauamt zur Genehmigung eingereicht werden. Um wirklich alles Erdenkliche für die Sicherheit der Hausbewohner zu tun, suchte das Architektenteam schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt das Gespräch mit den Verantwortlichen der Düsseldorfer Bauaufsicht. „Wie ein Brandüberschlag auf benachbarte Wohnungen und Gebäude sicher verhindert werden kann, war im Zuge der vorbeugenden Brandschutzplanung ein heiß diskutiertes Thema“, sagt Silke Lange. Bemerkenswert: Durch das offene, von Anfang an sehr kooperative Zusammenwirken von Architekturbüro und Bauaufsicht gab es trotz zahlreicher zu klärender Brandschutzdetails keine nennenswerten Verzögerungen des Baufortschritts. „Der konstruktiven Mitwirkung der Düsseldorfer Bauaufsicht ist es zu verdanken, dass die praktische Umsetzung der Arbeiten wie projiziert verlief“, bestätigt Mark Rohrmann von der Düsseldorfer Bau- und Spar-Genossenschaft.

Frühe Gespräche mit der Bauaufsicht.

Hausbewohner frühzeitig eingebunden



Mit bewundernswertem Gleichmut nahmen die Bewohner Baulärm, Staub, Schmutz, Gerüste vor den Fenstern und wechselnde Handwerker im Haus während der eigentlichen Umbauphase in Kauf. Sogar die Tiefbauarbeiten und das geräuschintensive Verlegen neuer Versorgungsleitungen und Rohre ließen die Düsseldorfer mit stoischer Gelassenheit über sich ergehen. Die Mitgliedervertreter sorgten während

dieser Zeit dafür, dass berechtigten Interessen rechtzeitig Gehör geschenkt wurde. Änderungswünsche, die dem Projekt dienlich waren, konnten dadurch frühzeitig berücksichtigt werden. Mehr noch: „Durch die Einbindung in die Planungs- und Entscheidungsprozesse entstand bei vielen Bewohnern ein hohes Maß an Identifikation mit ihrem sich wandelnden Wohnumfeld“, hat auch Michael Buchen beobachtet, der als Caparol-Objektberater die Ausführung der Dämmarbeiten aufmerksam begleitete.

Diese Beobachtung deckt sich mit der Einschätzung des Mitgliedervertreters Heinrich Ludwig Baum, der seit 1964 Mitglied der Wohnungsbaugenossenschaft ist und seit nunmehr 35 Jahren am Hellweg wohnt: „Ich war in der Tat bei allen wichtigen Besprechungen dabei und konnte den Verantwortlichen der DüBS wie auch den Architekten jeden Einwand, jedes Vorkommnis und jede Befürchtung sofort vortragen. Dazu gehörten natürlich auch zahlreiche Anregungen und Ausstattungswünsche. Ich für meinen Teil hatte immer das Gefühl, dass unsere Anliegen ernst genommen werden und dass man uns mit Respekt begegnet. Insbesondere haben sich die Damen und Herren des Architekturbü-

Stolz auf die erfolgreich abgeschlossene Modernisierung: (v.l.n.r.) Dipl.-Ing. Arch. Peter Naumann, Geschäftsführer Architekturbüro Rhode, Kellermann, Wawrowsky; Dipl.-Ing. Silke Fromm-Wulf, Bauleiterin; Dipl.-Ing. Arch. Silke Lange, projektverantwortliche Architektin; Fassadenspezialist Matthias Cremer, Inhaber Malerbetriebe Cremer; Sanitär- und Heizungsbaumeister Mark Rohrmann, Düsseldorfer Bau- und Spar-Genossenschaft; Manfred Dondorf, Geschäftsführer Caparol Farben Lacke Bautenschutz; Kurt Nickel, stv. Verwaltungsdirektor, Düsseldorfer Bau- und Spar-Genossenschaft.

ros, was ich ihnen hoch anrechne, auch im größten Trubel um verständliche Auskünfte bemüht. Dass man uns in die Planungen und Entscheidungen von Anfang an mit einbezogen hat, dürfte die Bereitschaft vieler Hausbewohner positiv beeinflusst haben, einige unangenehme Begleitumstände während der Bauphase hinzunehmen.“

Zur Nachahmung empfohlen

Im Umgang mit den Mitgliedern der Düsseldorfer Bau- und Spar-Genossenschaft besaßen die RKW-Architekten offenbar das nötige Fingerspitzengefühl. „Dass bauliche Veränderungen Fragen aufwerfen und nicht immer auf ungeteilte Zustimmung stoßen, ist verständlich. Für uns war es daher selbstverständlich, die Anliegen der Leute ernst zu nehmen, ihnen aufmerksam zuhören und bei abweichenden Auffassungen unsere Position nachvollziehbar zu erklären. Ohne die Geduld der Bewohner und ihre Nachsicht hätten wir das ganze Umbauprojekt niemals so reibungslos bewerkstelligen können“, macht Architektin Silke Lange den Hausbewohnern ein Kompliment. Dass die gesamte Planungs- und Bauphase durch den frühen Einbezug der Mieter ohne gravierende Streitigkeiten verlief, kennzeichnet den genossenschaftlichen Mietwohnungsbau in Düsseldorf als Integrationsmodell, das Nachahmung verdient.

Die Geduld der Bewohner und ihre Nachsicht war sehr hilfreich.

In jeder Hinsicht aufgewertet

Bei lobenden Worten für die umbauerprobten Düsseldorfer Genossenschaftsmitglieder sollte es indessen nicht bleiben: Die Bewohner wurden für ihre Geduld mit einer wunderschön geklinkerten Fassade auf einem höchst effizienten Wärmedämm-Verbundsystem aus dem Hause Caparol belohnt. Sämtliche Wohnungen wurden zudem mit großzügigen Balkonen ausgestattet und sind nunmehr auch bequem per Lift erreichbar – ein unschätzbare Vorteil gerade für ältere Mitglieder.

Sämtliche Wohnungen haben einen Balkon bekommen.

Fit für die nächsten 30 Jahre



Die Energiekosten werden auch in Zukunft weiter steigen, der Energiebedarf der Wohnungen sollte deshalb auf ein vorbildliches Minimum sinken. Deutlich weniger Heizenergie verbrauchen und bezahlen zu müssen, ist daher die wirtschaftlichste Option, die Wohnungsbaugenossenschaften ihren Mitgliedern bieten können. Bei der energetischen In-

standsetzung der Gebäudehülle kam insofern auch der Aspekt des Klimaschutzes nicht zu kurz; galt es doch, den zulässigen Höchstwert für Transmissionswärmeverluste von $0,67 \text{ W/m}^2\text{K}$ deutlich zu unterschreiten – was mit einem berechneten U-Wert von $0,58 \text{ W/m}^2\text{K}$ hervorragend gelang. Dazu wurde auf die statisch noch intakte, energetisch jedoch stark verbesserungsbedürftige Altfassade aus den frühen 1960er Jahren nach eingehenden Haftzugprüfungen ein besonders energiesparendes WDVS von Caparol aufgebracht. Der Jahresprimärenergiebedarf sank dadurch im Ergebnis unter das laut EnEV zu-lässige Niveau: $84,2 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ wurden im Energiebedarfsausweis dokumentiert.

Auch der Spritzschutzsockel wurde mit Flachverblendern bekleidet und erreicht im Bereich der gepflasterten Zuwegung ebenerdige Niveau.



Damit die optische Attraktivität der Fassade auf Jahrzehnte hinaus gewahrt bleibt, sollten die Capatect-Dämmplatten nicht verputzt, sondern verklankert werden. „Um dabei die noch tragfähige Altfassade nicht über Gebühr zu strapazieren, wählte der Bauherr Spaltverblander“, erläutert Caparol-Objektberater Michael Buchen. Dämmung und Riemchenklinker wurden für die Modernisierung im statischen Nachweis mit $0,35 \text{ KN/m}^2$ angesetzt. „Die Verankerung der Außendämmung erfolgte mit Tellerdübeln und Spezialschrauben in den Bestandsklinker; im umlaufenden Deckenbereich wurde die Verankerung im tragenden Mauerwerk vorgenommen“, berichtet Bauleiterin Dipl.-Ing. Silke Fromm-Wulf. Die Befestigungsmethode entspricht den Vorgaben des Deutschen Instituts für Bautechnik in Berlin (DIBt), das die Verankerung von Dämmplattenbefestigungen im tragenden Mauerwerk vorschreibt.

„Der Wunsch des Kunden nach einem auf Dauer gepflegten Fassadenbild lässt sich auch bei Mehrgeschossgebäuden dieser Größenordnung mit ästhetischen Kriterien in Einklang bringen“, sagt Caparol-Geschäftsführer Manfred Dondorf. Seiner Meinung

nach passen die gewählten rot geflammten Riemchenklinker bestens zum ursprünglichen Charakter der Fassade. „Wir wollten am Düsseldorfer Standort Hellweg/Porschestraße Akzente setzen und zeigen, wie energiesparendes genossenschaftliches Wohnen aussehen kann. Dabei haben wir Wert darauf gelegt, dass die modernisierten Häuser einladend, gepflegt und zeitgemäß wirken“, berichtet Silke Lange, die als Architektin vor Ort für eine zeitnahe Umsetzung aller anstehenden Arbeiten sorgte. Die neuen Dachgeschosswohnungen zeichnen sich durch moderne Grundrisse aus und verfügen über eine hochwertige Ausstattung, zu der unter anderem Parkettfußböden im Wohnbereich, Einbauschränke und energiesparende Gasthermen zählen.

Die Verankerung der Außendämmung erfolgte mit Tellerdübeln und Spezialschrauben in den Bestandsklinker.

Schutz vor Wind und Wetter bieten Spaltverblander, mit denen die Dämmplatten bekleidet wurden.

Fassadenspezialisten am Werk



Die drei Mehrgeschossgebäude waren schon im unsanierten Zustand voll verklankert; die Fassade aus den 1960er Jahren bot allerdings kein ebenmäßiges Bild und wirkte in manchen Bereichen wie eine Dünenlandschaft. Um dennoch ein sauberes Fassadenbild zu erzielen, wurden die Arbeiten dem auf Klinkerarbeiten spezialisierten Malerbetrieb von Michael

Cremer aus Wassenberg übertragen. „Am Hellweg mussten wir erst einmal recht aufwändig eine ebene Fassadenfläche herstellen, bevor die Dämmplatten und nachfolgend die Flachverblander montiert werden konnten“, erinnert sich der auf Fassadenbau spezialisierte Malermeister. Auch das lotrechte Einmessen der riesigen Fläche gestaltete sich alles andere als einfach; schließlich können Abweichungen von der optischen Ideallinie um wenige Millimeter am anderen Ende der Fassade zu einem Versatz von mehreren Zentimetern führen. Langjährige handwerkliche Erfahrung und extreme Genauigkeit in der

Durch Verwendung spezieller Eckverblander entsteht der Eindruck massiver Vollklinker.



Detailplanung sind daher unabdingbar, um ein derart großflächiges Projekt zu einem überzeugenden Abschluss zu führen. „Wir dämmen und bekleiden jedes Jahr zwischen 45.000 und 50.000 m² Fassadenfläche. Das macht uns zu einem gefragten Partner für Vollwärmeschutz-Projekte“, betont Geschäftsführer Matthias Cremer. Sein Betrieb ist seit 28 Jahren Kunde

von Caparol und verwendet überwiegend Farben, Lacke und Bautenschutzprodukte im Zeichen des gestreiften Elefanten.

Wie richtig die Entscheidung für den Fassadenspezialisten Cremer war, veranschaulicht die im Ergebnis sehr saubere Arbeit: „Das Fassadenbild zeichnet sich über die gesamte Fläche durch außergewöhnlich gleichmäßige Fugen und ein dezent geflammtes Farbbild aus. Auch im Bereich der Kanten und Stürze blieb die Symmetrie der Fugen und Verblender mit erstaunlicher Präzision gewahrt. Die Gesamtwirkung auf den Betrachter ist überaus harmonisch“, urteilt Manfred Dondorf. In Düsseldorf ist es den Baubeteiligten gelungen, das Gebäudeensemble wärmetechnisch komplett auf EnEV-Niveau zu bringen und zugleich eine deutliche Aufwertung des Erscheinungsbildes zu bewirken.

Obwohl kein Fenster versetzt und die Größe der Ausschnitte nicht verändert werden durfte, ist es Malermeister Matthias Cremer gelungen, sämtliche Laibungen und Stürze perfekt in das geklinkerte Fassadenbild zu integrieren.

Wenn schon, denn schon



Auf Wunsch des Bauherrn sollten alle Wohnungen per Aufzug erreichbar sein. „Wir können nicht vorhersehen, wer in welchem Alter welche Wohnung in welchem Haus mieten wird. Handelt es sich um ältere Mitglieder, die unbedingt in eine Dachgeschosswohnung ziehen wollen, um die Aussicht zu genießen, muss auch

auf der obersten Etage ein Liftzugang vorhanden sein“, begründet Mark Rohrman das mieterfreundliche Anliegen der Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft. Um die räumliche Situation im Aufgangsbereich nicht unnötig zu beengen, wurden die Personenaufzüge von außen an die vorhandenen Treppenaufgänge angesetzt. In dieser vorgebauten Position lockern sie die Fassade optisch auf. Aus statischer Erfordernis einzeln fundamentiert, wurde eine Schachtkonstruktion aus bewehrtem Stahlbeton realisiert, die außen mit so genannten Dalmatinerplatten von Caparol aufgedämmt und mit den gleichen Verblendern wie die übrigen Flächen bekleidet wurde. Auf diese Weise entstand ein Fassadenbild, das an konzeptioneller Durchgängigkeit nichts zu wünschen übrig lässt.

Seit Abschluss der Fassadenmodernisierung verzeichnet die Düsseldorfer Bau- und Spar-Genossenschaft eine gestiegene Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum im Stadtteil Flingern.

Genossenschaftliches Wohnen neu erleben

Das Düsseldorfer Gebäudeensemble sollte nicht nur energetisch auf den neusten Stand gebracht und um 18 Wohneinheiten im Dachgeschoss erweitert, sondern auch optisch deutlich aufgewertet werden. Die Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG wollte ihren Mitgliedern ein zeitgemäß gestaltetes Zuhause mit hohem Identifikationswert schaffen. „Dadurch, dass wir die Wünsche der Bewohner von Anfang an berücksichtigt

Um 18 Wohneinheiten im Dachgeschoss erweitert.

haben, wuchs die Akzeptanz mit zunehmendem Baufortschritt. Das ist für mich eine wichtige Erkenntnis – und eine schöne Erinnerung dazu“, resümiert Architektin Silke Lange, die diese bemerkenswerte Baumaßnahme ebenso wie Bauleiterin Silke Fromm-Wulf als auch RKW-Geschäftsführer Peter Naumann von A bis Z begleitet hat.



Die Treppenaufgänge aller Häuser wurden um einen Lift erweitert. Auch die Wohnungen im Dachgeschoss sind nunmehr bequem erreichbar.

Alle Fotos Caparol Farben
Lacke Bautenschutz
Andreas Wiese

Enten legen ihre Eier in aller Stille. Hühner gackern dabei wie verrückt. Was ist die Folge? Alle Welt ißt Hühnereier. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Gackern!

Gottfried Kubitza gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de
Hartwig Janßen hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de

Das langlebige Gründach

Für das Gründach gilt die gleiche Formel, wie für alle Dächer: „Billige“ Baustoffe und „billige“ Konstruktionen werden in der Regel im Nachhinein sehr teuer. Deshalb sollte auf eine qualitativ hochwertige und praxisbewährte Eindeckung des Daches als Basis für eine fachgerechte und systemerprobte Dachbegrünung größten Wert gelegt werden.



Wie bei allen Bauteilen, unabhängig vom Baustoff, sind auch Gründächer durch Erosion und klimatische Beanspruchung einer natürlichen Abnutzung unterworfen. Zusätzlich können durch Fehlplanung oder unsachgemäße Ausführung Bauschäden vorprogrammiert sein. Diese lassen sich vermeiden, wenn im frühen Stadium Fachleute bei der Gebäudeplanung eingeschaltet und erfahrene Fachbetriebe

mit einer fachgerechten Ausführung beauftragt werden.

Im Planungsstadium sollte nicht allein die Statik auf die für den Gründachaufbau notwendige Belastung überprüft, sondern auch kritische Punkte im Detail geklärt werden. Dazu zählen sämtliche An- und Abschlüsse, Attikaausbildungen, Dachdurchdringungen, Öffnungen (Höhe der Tür- und Fensterschwellen), Pergolen, Terrassen, begehbare Bereiche, Wasserflächen und Teiche, usw. Bei der Ausführung ist vor Beginn der Begrünungsmaßnahmen das Dach auf seine Dichtigkeit zu überprüfen. Während der Ausführung dürfen keine Gerüststützen, spitze Gegenstände, Nägel und Schrauben, rostende Teile, u. Ä. die Dachbahn und die Wurzelschutzbahn beschädigen. Bei größeren Gehölzen sind Verankerungsteile in der Dachfläche mit dem Rohbau vorzubereiten, um nicht später die Dachabdichtung bzw. Wurzelschutzbahn schädigen zu müssen. Werden Substrate und Pflanzen auf dem Dach gelagert, sind die gleichmäßige Lastverteilung und die statische Maximalbelastung einzuhalten. Auch bei der nachträglichen Montage einzelner Bauteile, z. B. Attikaabdeckung, Fassadenbekleidung, usw., ist Sorge zu tragen, dass keine Beschädigung der Dachkonstruktion möglich ist.

Unterhalt

Keine Dachbegrünung kommt auf Dauer ohne eine unterhaltende Pflege aus. Die Entwicklungs- und Unterhaltspflege für Intensivbegrünungen ist in ÖNORM L 1110 definiert und sinngemäß auf Intensivbegrünungen zu übertragen. Für Extensiv- und Einfache Begrünungen sind Pflegeziele und Einzelmaßnahmen abgestimmt auf das Begrünungsverfahren, die Vegetationsform und den Entwicklungszustand Objekt bezogen festzulegen, sie sollten mindestens ein- bis zweimal jährlich begangen werden. Pflegeverträge unter Fachaufsicht mit Festlegung einer Konzeption sind zu empfehlen.

Dachbegrünung braucht auch unterhaltende Pflege.

Richtig Planen

Für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind folgende Regelwerke zu beachten:

- „Richtlinien für die Planung und Ausführung von Dächern mit Abdichtungen – Flachdachrichtlinien“, der IFD Internationalen Föderation des Dachdeckerhandwerkes,

- „Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, der FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V., Bonn und
- ONR 121131 „Qualitätssicherung im Grünraum Gründach, Richtlinien für die Planung, Ausführung und Erhaltung“, Ausgabe Juni 2002, ON Österreichisches Normungsinstitut, Wien.

Die aufgeführten Richtlinien vermitteln Grundsätze und Anforderungen für die Begrünung von Bauwerken auf unterschiedlichen Dachflächen. Zusätzlich müssen die regionalen Bauvorschriften und materialspezifischen Verarbeitungsvorschriften der Hersteller beachtet werden.

Regionale Vorschriften beachten.

Durchwurzelungsschutz

Sowohl bei intensiven als auch bei extensiven Dachbegrünungen ist nach dem Stand der Technik ein Durchwurzelungsschutz dringend erforderlich, um Schäden an der Abdichtung durch ein- oder durchdringende Pflanzenwurzeln zu verhindern. Dieser Schutz ist auf der gesamten Dachfläche - und nicht nur auf die begrünte Teilflächen beschränkt - auszuführen. Der Nachweis der Durchwurzelungsfestigkeit ist nach dem „Verfahren zur Untersuchung der Durchwurzelungsfestigkeit von Wurzelschutzbahnen“ (FLL Bonn) zu führen. In Österreich kann die Prüfung auch von staatlich autorisierten Prüfinstituten nach dem LDA-Verfahren durchgeführt werden. Der Durchwurzelungsschutz kann durch Bahnen, ganzflächige Beschichtungen und/oder wasserundurchlässigen Beton hergestellt werden. Er kann durch eine zusätzliche Wurzelschutzschicht oberhalb der Dachabdichtung oder bei entsprechend stofflicher Zusammensetzung durch die Dachabdichtung selbst erfolgen, sofern er den Anforderungen der FLL-Richtlinien entspricht. Grundsätzlich müssen alle An- und Abschlüsse, Durchdringungen und Fugen durchwurzelungsfest ausgeführt werden. Hierzu sind die Angaben in der ONR 121131, Absatz 6.1 „Wurzelfeste Abdichtungen“ einzuhalten.

Wichtig: Schutz vor Durchwurzelung.

Dachabdichtung und Durchwurzelungsschutz sind grundsätzlich vor mechanischen und anderen Beschädigungen zu schützen. Das kann durch Schutzvliese, -platten, -bahnen sowie ganzflächige Beschichtungen oder Dränschichten erfolgen. In der ONR 121131 werden unter Absatz 6.2 „Schutz vor mechanischen Beschädigungen“ genaue Angaben zu den Stoffen, den Anforderungen und der Ausführung gemacht.

Entwässerung

Auch bei der Dachbegrünung sind in ausreichender Zahl und Anordnung Entwässerungseinrichtungen vorzusehen. Sie müssen sowohl Überschusswasser aus der Dränschicht als auch Oberflächenwasser von der Vegetationstragschicht abfließen lassen. Dachabläufe müssen frei von der Begrünung und Kiesüberdeckungen und jederzeit zugänglich sein. Dachrinnen dürfen nicht überwachsen und funktionsunfähig werden.

Dachabläufe müssen frei von Begrünung sein.

Was noch zu beachten ist, entnehmen sie bitte der ONR 121131 Absatz 6.3 „Entwässerungseinrichtungen“.

An- und Abschlüsse

Ein leidiges Kapitel betrifft die An- und Abschlüsse von Dachbegrünungen. Beim Neubau sollten sie vor Ausführungsbeginn immer exakt im Detail geplant sein, um Schadensmöglichkeiten von vornherein auszuschließen. Bei Dachumbau oder -sanierung trifft das auch zu, bereitet aber oft große Probleme. Improvisation vor Ort, wie man es leider zu häufig antrifft, führt nahezu regelmäßig zu Bauschäden!

Improvisation führt zu Bauschäden.

Bitte halten Sie deshalb im Planungsstadium sich an die ONR 121131 Absatz 6.4 „An- und Abschlüsse“.

Da diese sowohl werkstoffspezifisch als auch objektbezogen auf unterschiedliche Weise ausgebildet werden, sollte vor Planungs- bzw. Baubeginn immer eine Fachberatung durch den Produkt- bzw. Bausystemanbieter erfolgen.

Rutsch- und Schubsicherungen

Grundsätzlich wird hier nach bautechnischen und vegetationstechnischen Maßnahmen unterschieden. Bei Dachneigungen von rund neun Prozent bis 40 Prozent sind Schubsicherungen zur lagerungsstabilen Ausbildung der Vegetationstragschicht erforderlich. Bei Steildächern ab 40 Prozent Neigung sind konstruktive Schubsicherungen anzuordnen, die bereits im Dachabdichtungs-Untergrund zu berücksichtigen sind. Bei Steildächern mit mehr als 58 Prozent bestehen vegetationstechnische Probleme (Erosion, Begehbarkeit, Pflege, Wartung). Hier müssen zusätzlich Sondermaßnahmen getroffen werden. Jedoch ist allgemein von Dachbegrünungen ab rund 30 Grad Dachneigung abzuraten, besonders in windanfälligen Baulagen. Besonders gefährdet sind hier die Sogbereiche der Dachkonstruktion.

Von einer Dachbegrünungen ab rund 30 Grad Dachneigung ist abzuraten.



Absturzsicherung

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für Absturzsicherungen sind in der ÖNORM EN 795 und ONR 12 1131 enthalten. Dazu liefern Hersteller entsprechende Systemlösungen.

Absturzsicherung für Arbeiten am Flachdach
Foto optigrün

Anforderungen an den Aufbau von Vegetationsflächen

Entsprechend den Gründach-Richtlinien besteht der Aufbau der Vegetationsflächen i. d. R. aus folgenden Funktionsschichten: Vegetation, Vegetationsschicht, Filterschicht, Dränschicht, Schutzlage, Durchwurzelungsschutz, Trennlage und Gleitlage. In Abhängigkeit von der Art des Durchwurzelungsschutzes ergeben sich zwei unterschiedliche Schichtenfolgen. Dabei können aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaften einige Stoffgruppen mehrere Funktionen übernehmen. In Abhängigkeit von den für den Schichtaufbau eingesetzten Materialien können die Bauweisen sowohl bei den verschiedenen Begrünungsarten als auch bei den unterschiedlichen Ausbildungsformen der Vegetation auf flachen und geneigten Dächern eingesetzt werden.

Vegetation

Hierunter fallen alle zur Begrünung einer Dachfläche notwendigen Pflanzen, Gräser, Sträucher, Bäume, usw.

Vegetationstragschicht

Sie bildet aufgrund ihrer physikalischen, chemischen und biologischen Eigenschaften die Basis für das Pflanzenwachstum. Sie muss strukturstabil sein, einsickerndes Wasser den Pflanzen verfügbar speichern und Überschusswasser an die Dränschicht abgeben. Selbst bei maximaler Wasserkapazität muss sie der jeweiligen Vegetationsform entsprechendes Luftporenvolumen behalten.

Überschusswasser an die Dränschicht abgeben.

Filterschicht

Diese verhindert, dass feine Substrat- und Bodenteilchen aus der Vegetationstragschicht in die Dränschicht eingeschlämmt werden und deren Wasserdurchlässigkeit mindern. Bei der Dachbegrünung werden dazu Geotextilien in Form von Vliesstoffen eingesetzt.

Dränschicht

Ihr Hohlraumvolumen soll Überschusswasser aufnehmen und den Dachabläufen zuführen. Bei entsprechender stofflicher Ausbildung kann sie gleichzeitig Wasser speichern, er-

Wasser speichern.

höht den durchwurzelbaren Raum und übernimmt eine Schutzfunktion für den darunterliegenden Aufbau. Zur Ausbildung der Dränschicht können Schüttstoffe, Dränmatten, Dränplatten, Dränelemente, Drän- und Substratplatten eingesetzt werden.

Schuttlage

Eine Schuttlage ist ein zusätzlicher Schutz für die Dachabdichtung bzw. den Durchwurzelungsschutz. Bei entsprechend stofflicher Ausbildung kann sie auch Trennlage sein.

Durchwurzelungsschutz

Dieser verhindert dauerhaft die Beschädigung der Dachabdichtung durch ein- bzw. durchdringende Pflanzenwurzeln. Er wird entweder durch eine zusätzliche Wurzelschutzbahn oberhalb der Dachabdichtung hergestellt oder durch entsprechend stofflich eingestellte Dachabdichtungsbahnen selber. In vielen Fällen werden dazu den Bahnen chemische Zusätze zugegeben oder sie mit Metalleinlagen ausgestattet.

Ist die Dachabdichtung selber nicht durchwurzelungsfest, kann der Wurzelschutz zugleich die Wasseranstaumwanne bilden. Bei durchwurzelungsfester Dachabdichtung soll die Wasseranstaumwanne gesondert ausgebildet werden.

Bahnen mit Metalleinlagen.

Trennlage

Zur Trennung chemisch und/oder physikalisch nicht miteinander verträglicher Stoffe muss eine Trennlage eingebaut werden.

Gleitlage

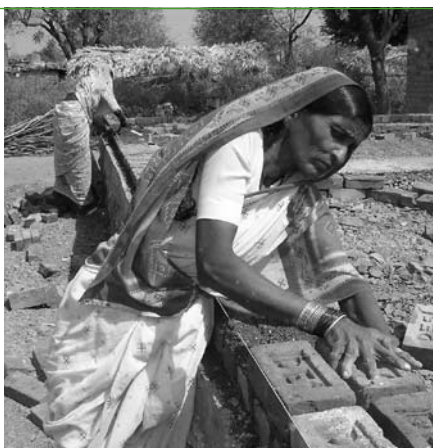
Eine Gleitlage unterbindet ein nicht erwünschtes Klebeverhalten verschiedener Stoffe und/oder verringert die Scherbelastung zwischen zwei Schichten.

Bauweisen

Spezifische Eigenschaften bestimmter Stoffgruppen ermöglichen die Übernahme mehrerer Funktionen. Das ermöglicht drei-, zwei- und einschichtige Bauweisen. Anhängig von den für den Schichtaufbau eingesetzten Stoffen können solche Bauweisen sowohl bei den verschiedenen Begrünungsarten als auch bei den unterschiedlichen Ausbildungsformen der Vegetation auf flachen und geneigten Dächern eingesetzt werden. Die exakte Beschreibung dazu finden Sie in ONR 12 11 31 „Qualitätssicherung im Grünraum Gründach, Richtlinien für die Planung, Ausführung und Erhaltung“ ab Absatz 6. Die ausführlichen Besprechungen dazu lesen sie bitte dort nach. Hier können wir aus Platzgründen nicht näher darauf eingehen.

Mehrere Funktionen möglich.

Hans Jürgen Krolkiewicz



Laksmibai schwingt die

Kelle

als Maurerin. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können ihr helfen.

www.deswos.de



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.

Naturwerkstein und Kunstwerkstein

Wie sich die Bezeichnung des Natursteins zusammensetzt, wie Natur- und Kunststein genormt sind und was Sie sonst noch über dieses Thema wissen sollten, erläutert Hans Jürgen Krolkiewicz.



Fassade aus Elbstandstein (D),
Semperoper in Dresden. Foto
Hans Jürgen Krolkiewicz

Naturstein

Ein Naturstein ist ein auf natürliche Weise gewachsener Stein. Im Gegensatz dazu wird ein Kunststein vom Menschen in einem industriellen Verfahren hergestellt.

Steine, die in der Natur vorkommen, werden landläufig als Natursteine bezeichnet. Diese werden in Steinbrüchen abgebaut und ohne industrielle Aufbereitung oder Brennprozess – außer fallweise geschnitten oder geschlagen – verarbeitet. Kennzeichen eines Natursteines sind Unebenheiten (wie gewachsen), Farbunterschiede und naturbedingte Einschlüsse. Die jeweilige Oberfläche ist abhängig von der Gesteinsart, der Materialdicke, der Beschaffenheit der einzelnen Mineralien im Gestein, u. Ä. Naturwerkstein besitzt eine große Bandbreite an Farben, Farbnuancen und Oberflächenstrukturen, wie sie von keinem Kunststein erreicht werden. Natursteine mit gleicher oder ähnlicher Optik können sehr unterschiedliche technische Eigenschaften haben. So kann ein billiger Granit nahezu die gleiche Optik wie ein Hochleistungsgranit haben. Ein Carrara C kann rosten,



ein anderer nicht, trotz gleichen Aussehens und gleicher Verarbeitungstechnik. Auch fallen technische Daten sehr unterschiedlich aus, insbesondere bei der Wasseraufnahme und der Festigkeit. Bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Ölschiefer) gehören Natursteine zur Brandklasse A (nichtbrennbar). Entsorgungsprobleme gibt es bei Natursteinen nicht. Kalkhaltige Natursteine (z. B. Muschelkalk) sind säureempfindlich und müssen anders behandelt und gepflegt werden als die übrigen Natursteine. Natursteine werden sowohl im Innen-, und Außenbereich verwendet, z. B. als Bodenbelag, Fassadenbekleidung oder Dacheindeckung.

Natursteine werden sowohl in der Industrie (Zementherstellung, Schotter, Granulat), im Garten- und Innenausbau (Fassaden, Treppen, Wegebelag,

Kennzeichen eines Natursteines sind Unebenheiten.

Bodenplatten aus Kunstwerkstein, Foto Soliflex



Fußboden, Bäder, Arbeitsplatten bei Küchen, Gebäuderestaurierung), als Dacheindeckung (Naturschiefer), der Herstellung von Denkmälern (Gedenksteine, Grabmale, Wegkreuze), wie auch in der Bildhauerei (Denkmale, Skulpturen, Installationen, Reliefs) verwendet. Als Bezeichnung für Beläge oder Fassaden hat sich auch der Begriff Naturwerkstein eingebürgert.

Granit und Basalt sind sehr harte Natursteine.

Schafstall um etwa 1800, errichtet und ergänzt in Naturstein- und Kunststeinbauweise (Vorpommern, Deutschland), Foto Hans Jürgen Krolkiewicz

Granit und Basalt sind sehr harte Natursteine. Sie werden am Bau meist dort eingesetzt, wo eine hohe Beanspruchung besteht. Natürliche Kalksandsteine und Marmor sind dagegen weicher und werden heute meist im Innenbereich verbaut. Sandstein, meist Buntsandstein, ist als Fassade vielfach an alten Kirchengebäuden zu finden. Die heute hauptsächlich verwendeten Natursteine kommen aus Brasilien, China, Deutschland, Indien, Italien, Österreich, Spanien, Südafrika, Skandinavien und der Türkei.

Normung Naturstein



Die länderübergreifende Vermarktung von Naturwerkstein brachte in großer Zahl regional bekannter Namen hervor, mit denen Varietäten von Naturstein bezeichnet werden. Deshalb wurde eine Europäische Norm EN 12440 im Komitee CEN/TC 246 „Naturwerkstein“ erarbeitet, deren Inhalt in Deutschland unter DIN EN 12440 und in Österreich unter ÖNORM EN 12440 nachzulesen ist. Meist handelt es sich um traditionell gebräuchliche Namen, die Hinweise auf die typische Farbe, natürliche Eigenschaften oder Herkunftsort des Gesteins bezeichnen, obwohl das nicht immer zutrifft. Ziel der EN Norm ist es, die Kriterien für die Bezeichnung der Naturstein-

Naturschieferdach mit Sandsteinmauerwerk (Burg Eltz an der Mosel, D). Foto Hans Jürgen Krolkiewicz

varietäten unter Einbeziehung der Handelsnamen und Einführung von Bezeichnungen über ihre petrographische Beschaffenheit, typische Farbe und den Herkunftsort, zu vereinheitlichen. Ein Anhang A enthält eine vorläufige Liste der Namen, unter denen die meisten Gesteine von jedem beteiligten europäischen Land bekannt sind. Diese Liste wird laufend überarbeitet. Die Bezeichnung von Naturstein muss folgende Teile beinhalten:

- Der Name des Natursteins, unter dem er gehandelt wird. Dieser entspricht einem bestimmten Gestein von einem bestimmten Herkunftsort. Geographische Namen, die

nicht mit dem tatsächlichen Ursprungsgebiet des Gesteins in Beziehung stehen sowie Firmennamen müssen vermieden werden.

- Wissenschaftlicher Gesteinsname, bestimmt mit einer petrographischen Untersuchung nach EN 12407 und 4.2 von prEN 12670:1997. Wenn das Gestein nicht in der Klassifikation enthalten ist, muss ein geeigneter Begriff nach Abschnitt 3 von prEN 12670:1997 verwendet werden.
- Die typische Farbe eines Farbbereichs, den eine Gesteinvarietät zeigt. Ein visueller Farbeindruck, beobachtet bei schattigem natürlichem Licht an einer oder mehreren trockenen Sammelproben. Da Feuchtegehalt, Staub sowie andere Faktoren den Farbeindruck beeinflussen, müssen alle Untersuchungsbedingungen angegeben werden.
- Die Ortsangabe des Gebietes oder des Steinbruchs muss so genau wie möglich sein, und mindestens die Gemeinde oder Stadt, das Gebiet oder Land, jeweils durch ein Komma getrennt, beinhalten (Anhang A).



Links
Altfassade aus österreichischem Naturkalkstein, Votivkirche Wien,

Rechts
Sanierung mit Naturkalkstein an der Votivkirche Wien,

Fotos Hans Jürgen Krolkiewicz

- Für bearbeitete Erzeugnisse sollte die Oberflächenbearbeitung mit einer passenden Bezeichnung nach Abschnitt 3 prEN 12670 beschrieben werden.
- Natürliche Eigenschaften, die das Aussehen des Gesteins beeinflussen können (z. B. Adern, Einschlüsse, Knoten, Fremdeinschlüsse, Gefüge, Risse, u. A.) sollten ebenfalls beschrieben werden.
- Wissenschaftlicher (petrographischer) Gesteinsname nach 4.3 von EN 12670, bestimmt mit petrographischer Untersuchung.
- Geologisches Zeitalter des Gesteins nach 4.1 prEN 12670, soweit und so genau wie möglich.

Kunststein

Als Kunststein gelten alle künstlich und industriell hergestellten Steinmaterialien, die in ihren Eigenschaften und Verwendung dem Naturstein nachempfunden sind. Führend in dieser Kategorie ist der Betonwerkstein nach DIN 18500. Dabei handelt es sich um ein Erzeugnis aus bewehrtem oder unbewehrtem Beton, dessen Ansichtsflächen werksteinmäßig bearbeitet oder

besonders gestaltet sind, beispielsweise durch Spalten, Bossieren, Spitzen, Stocken, Scharrieren, Sandstrahlen, Absäuern, Auswaschen und Schleifen. Durch Erhärtung des Werkstücks in besonders ausgebildete Schalungen oder Formen lassen sich die Werkteile optisch gestalten. Betonwerkstein kann einschichtig oder mehrschichtig aus Kernbeton und Vorsatzbeton ausgeführt werden. Hergestellt wird er unter Verwendung von Zement und entsprechenden Zuschlägen.

Im weitesten Sinne zählen auch Kalksandsteine (Mauerwerk, Innen- und Außenwandverblendung), Betonleichtsteine (Mauersteine aus Porenbeton), Ziegel (Mauerwerk, Innen- und Außenwandbekleidung, Fußbodenplatten, Dachziegel) und Schlackesteine (Mauerwerk, Straßenpflaster) dazu. Die genannten Materialien werden industriell künstlich hergestellt, in Formen gepresst, können eingefärbt oder mit natürlichen Zuschlagstoffen gemischt werden und lassen sich teilweise nachträglich an ihrer Oberfläche optisch gestalten.

Normung Kunststein

In der ÖNORM B 2213 „Steinmetz- und Kunststeinarbeiten“ wird neben Vertrags- und Verfahrensbestimmungen auch auf folgende Begriffe verwiesen, die zum Bereich Kunststein gehören.

Zement oder Kunstharz.

- Agglomarmor ist ein Werkstein, der aus Naturstein-Bruchstücken, natürlichen Zuschlagstoffen und Bindemitteln (Zement oder Kunstharz) besteht. Er wird für die Herstellung von Werkstücken, die in Blöcke gegossen und danach wie Naturstein bearbeitet werden, verwendet. In Österreich wird die Benennung Agglomarmor auch für Agglomarmor-Kunststein verwendet.
- Kunststein bzw. Betonwerkstein ist ein Werkstein oder Werkstück, das aus Zuschlagstoffen (evtl. mit Naturstein-Bruchstücken), mineralischen Bindemitteln (z.B. Zement) und Zusatzstoffen besteht.
- Die Beschaffenheit von Kunststein (Betonwerkstein) kann eine zulässige Schwankung in Farbe und Struktur (Korndichte und Kornlage) bei Werkstücken unterschiedlicher Produktionsart (z.B zwischen Stufen und Bodenplatten) ergeben. Dazu gehören auch Farbschwankungen innerhalb des gleichen Zuschlags, die durch naturbedingte Vorkommen gegeben sind. Fertigungsbedingte Poren und Haarrisse (Schwundrisse) sind zulässig, sofern sie nicht über die gesamte Plattenbreite bzw. -dicke durchgehen.

Für den Bereich Kunststein ist auch die Europäische Norm EN 14617, Teil 1 bis Teil 16 zu beachten, die den Status einer Österreichischen Norm ÖNORM EN 14617 Teil 1 bis Teil 16 besitzt. In dieser Norm werden die Prüfverfahren für künstlich hergestellte Steine beschrieben. Falls sie sich intensiver mit dem Thema dieses Beitrages auseinander setzen möchten und mehr Informationen suchen, beachten sie bitte meinen Literaturanhang.

Beschaffenheit von Kunststein darf variieren

Hans Jürgen Krolkiewicz

Literatur



„Beton – ein Baustoff mit Vergangenheit“, Hans Jürgen Krolkiewicz, baustoff-technik, Hefte 5 + 6/2002, Wohlfarth-Verlag, Duisburg

„Baustoff Naturschiefer“, Hans Jürgen Krolkiewicz, baustoff-technik, Heft 12/2003, Wohlfarth-Verlag, Duisburg

„Schiefer – Gewinnung und Bearbeitung“, Hans Jürgen Krolkiewicz, DDH Das Dachdecker Handwerk, Heft 9 + 11/2005, Müller-Verlag, Köln

„Der Instandhaltungsplaner“, H.J. Krolkiewicz, 2008, Haufe Verlag Freiburg, ISBN 978-3-448-08794-9

„Künstlich hergestellter Stein – Prüfverfahren“, ÖNORM EN 14617, Teile 1 bis 16, Ausgabe 2005, Österreichisches Normeninstitut, 1020 Wien

„Steinmetz- und Kunststeinarbeiten – Werksvertragsnorm“, ÖNORM B 2213, Ausgabe 2003, Österreichisches Normeninstitut, 1020 Wien

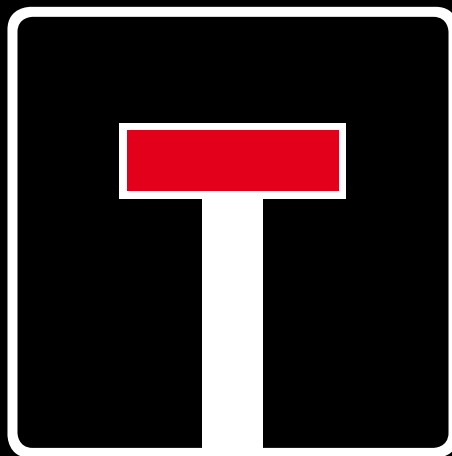
„Naturstein – Kriterien für die Bezeichnung“, DIN EN 12440, Ausgabe 2001, Beuth Verlag, Berlin und Wien

„Natursteinprodukte – Steine für Massivarbeiten – Anforderungen“, DIN EN 12059 (Entwurf), Beuth Verlag Berlin und Wien

„Schiefer und andere Natursteinprodukte für überlappende Dachdeckungen und Außenwandbekleidungen“, DIN EN 12326-1, Ausgabe 2004, Beuth Verlag Berlin und Wien.

Schieferbild in der Hausfassade. Foto Rathscheck

So geht's nicht weiter ...



Der Wohnungsmarkt hat sich verändert. Und Sie? Denken Sie strategisch in die richtige Richtung? Wir optimieren die Vermarktung Ihrer Wohnungen und helfen Ihnen, Leerstände mit Leben zu füllen. Interesse? Rufen Sie uns unter 05407 3491 -0 an oder schicken Sie uns eine E-Mail an info@stolpundfriends.de. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Gebäude und Umfeld

STÄWOG: 50er Jahre Schlichtwohnungen wurden zu Schmuckstücken

Der Beitrag ist zukunftsweisend, mit dieser Begründung wurde das Modernisierungsprojekt der STÄWOG - Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH im Rahmen des Bauherrenpreises „Vorbildlicher Wohnungsbau im Land Bremen“ 2008 mit einer Anerkennung ausgezeichnet. So wurden aus Schlichtwohnungen der 50er Jahre, Schmuckstücke;



Filigran verbindet sich der Laubengang und der Fahrstuhlturm mit dem Gebäude. Jede der KONE Aufzugsanlagen hat vier Haltestellen und bedient neben dem Erdgeschoss alle Stockwerke für einen barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen. Alle Fotos und Grafiken Kone

„Dann bauen sie die uralten Trümmerstätten wieder auf und richten die Ruinen ihrer Vorfahren wieder her. Die verödeten Städte erbauen sie neu.“ Dieses Zitat aus Jesaja 61,4 im Alten Testament der Bibel war das Motto, nach dem STÄWOG-Architekt Hans-Joachim Ewert die Modernisierung der Schlichtwohnungsbauten aus den 1950er Jahren an der Schillerstraße betrieb.



Ein verglaster Laubengang wurde der Nordseite vorgestellt und ein verglastes Schachtgerüst angeschlossen. Das eckprofillose Schachtgerüst sollte architektonische Qualität und Prägnanz unterstreichen, indem die Glasplatten direkt aufeinanderstoßen. Somit wirkt der Schacht an sich transparent und luzide, aufgrund einer KONE Sonderkonstruktion auf Architektenwunsch.



Neue Grundrisse, weniger Barrieren und energiesparend

Der unscheinbare Block war schon ein Abrisskandidat, doch die STÄWOG entschied sich zur Modernisierung. Dabei waren drei grundlegende Elemente für diese Bestandsmodernisierung bestimmend:

Energetische und haustechnische Sanierung zu einem Niedrigenergiehaus mit Nutzung von Fernwärme aus einer Kraftwärmekopplungsanlage,

Grundrissoptimierung durch bauliche Eingriffe wie der Änderung des Erschließungssystems, der Raumzuschnitte und Himmelsausrichtungen und Wohnungszusammenlegungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit,

Reduzierung der Barrieren in den halböffentlichen und privaten Bereichen der Wohnungen, in Bädern und an Balkonen.

Wenn das so einfach wäre. STÄWOG -Architekt Hans-Joachim Ewert dreht das Gebäude total. Die Balkone wurden auf die Südseite verlegt. Ein verglaster Laubengang wurde an die Nordseite gehängt und ein Lift angebaut, um die Mobilität der Bewohner auch im Alter zu gewährleisten. Das Treppenhaus wurde den Wohnungen zugeschlagen, kurz: das gesamte Gebäude bekam neue Grundrisse.

Neue Grundrisse.

Positives Echo in der örtlichen Presse

Auch in der örtlichen Presse schlug sich der Preis positiv nieder. Auch die NORDSEE-ZEITUNG befragte die örtlichen Bewohner und die gaben der STÄWOG und dem Umbau gute Noten. „Das ist wie Urlaub“, sagt Marita Seiler, die mit ihrem Mann dort wohnt. „Wir haben jetzt Sonne auf dem Balkon und ein größeres Wohnzimmer.“ Und der gläserne Laubengang mache richtig was her: „Unsere Gäste sagen immer: Das ist ja wie eine Hotelhalle.“ Gustav Frank, dem das Treppensteigen sehr schwer fällt, freut sich vor allem über den neuen Fahrstuhl und den damit behindertengerechten Umbau der Wohnungen. Im Laubengang wässert er die Pflanzen oder sammelt bei den Mitbewohnern Geld für neues Grün. „Wir fühlen uns hier rundum wohl“, sagt er, „der Architekt hat sich hier eine Menge Gedanken gemacht.“



stabirahl

GELÄNDER · BALKONE · VORDÄCHER

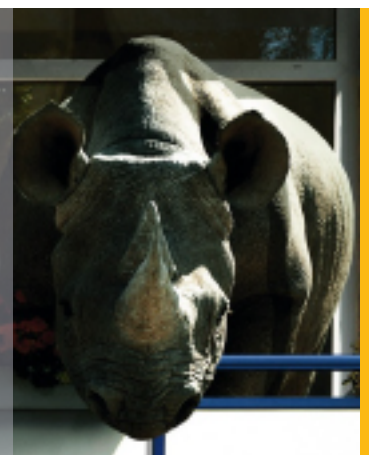
Geländer- und
Balkonsystembau GmbH

Alte Bottroper Str. 111
45356 Essen

fon: 0201 – 86610-0
fax: 0201 – 667157

E-Mail: info@stabirahl.de

www.stabirahl.de





Ein Lob, das STÄWOG -Architekt Hans-Joachim Ewert gern hört, ist er doch seit Jahren hauptsächlich mit dem Umbau von 50er- und 60er-Jahre-Häusern beschäftigt. „Man muss nicht immer alles abreißen“, sagt Ewert und verrät auch, dass der Erhalt auch dem heimischen Handwerk nutzt. Denn die natürlich belüfteten Laubengänge mit den schräg geneigten Glaslamellen hat er zusammen mit einer Bremerhavener Glaserei entwickelt.

Hell, luftig und ästhetisch sollten die Laubengänge die Treppenhäuser umschließen. Die Aluminiumoptik der Zargen und Türen der Aufzugsanlage ergänzen das optische Bild optimal. Mit einem einzigen KONE MonoSpace® Aufzug können alle 16 Wohnungen erreicht werden, denn die Aufzüge sind für 630 kg ausgelegt, dies entspricht acht Personen.

Das sagt die Auswahlkommission dazu:



„Dieser Beitrag ist zukunftsweisend, weil er sich durch ein tragfähiges und sparsames Konzept auszeichnet, das intelligent ausgestaltet und bis ins Detail durchdacht wurde. Mit der Umbaumaßnahme wurde der Wohnungsbestand effizient aufgewertet, auch unter dem Aspekt des barrierefreien Zugangs der Wohnungen, um den Verbleib der älteren Bewohnerschaft zu fördern. Der Beitrag wird dieser Kategorie zugeordnet, weil Wohnumfeldgestaltung nicht nur Grünanlagen, sondern auch den halböffentlichen Raum der baulichen Erschließung umfasst. Mit dem neuen Laubengang und weiteren Modernisierungsmaßnahmen war auch eine Neugestaltung des Außenraums verbunden, so dass der bauliche wie soziale Erhalt des Siedlungsgefüges als nachhaltig und vorbildlich anzuerkennen ist. Die unscheinbaren Wohnbauten

der 50er Jahre erhalten durch den Eingriff eine architektonische und stadträumliche Präsenz, ohne den Charakter des Bestandes zu negieren und zu überformen“.

Gerd Warda

Vorgehängte Glasplatten schützen die Mieter auf dem Weg zum Aufzug vor Regen und Wind. Der gläserne Aufzugsschacht ist aus beschichtetem Sicherheitsglas, das vom Regen ausreichend gereinigt wird. Unterstrichen wird die Optik, durch das besondere Konstruktionsprinzip des KONE MonoSpace® mit dem direkt im Schacht angebrachten, energiesparenden KONE EcoDisc® Antrieb. Dieses maschinenraumlose Konzept ermöglicht die optimale Ausnutzung der vorhandenen Fläche, es entstehen keine zusätzlichen Kosten für Maschinenräume und eine Architektur ohne störenden Kasten auf dem Dach.

Dedicated to People Flow™

KONE

HÖHERE EFFIZIENZ. Geringerer Energieverbrauch im Aufzug.

KONE leistet seit Jahren Pionierarbeit im Bereich der Ökoeffizienz. Maschinenraumlose Aufzüge von KONE sparen seit ihrer Einführung im Jahr 1996 so viel Strom, wie ein 250-MW Kraftwerk erzeugt. Dies entspricht dem Verbrauch von zwei Millionen Barrel Öl oder den CO₂-Emissionen von 100.000 Autos, die einmal um die Welt fahren. Das Geheimnis der Eco-Efficient™ Lösungen von KONE ist der KONE EcoDisc® Antrieb; er verbraucht bis zu 50 % weniger Energie als ein herkömmlicher Getriebemotor und zwei Drittel weniger Energie als ein hydraulischer Antrieb. Weitere Informationen zu energiesparenden Lösungen für Aufzüge und Rolltreppen finden Sie unter: www.kone.de/eco

Objektdaten:

3 Wohngebäude mit 2982 m² Wohnfläche, 44 Wohnungen,
Modernisierung von 2005 bis 2007, Brutto Gesamtkosten 1.041€/m² WFL einschließlich
Außenanlagen und Nebenkosten

Bauherr:

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH
Architekt Hans Joachim Ewert, Dipl. Ing. Architekt mit der Planungsabteilung der
STÄWOG

Sonderfachleute:

Born+Gollücke, Tragwerksplanung, Bremerhaven
Spell, Haustechnik, Bederkesa

Förderung:

Wohnraumförderung Land Bremen

Zur STÄWOG Bremerhaven:



Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH
Justus-Lion-Weg 4
27568 Bremerhaven
Postfach 12 05 43
27519 Bremerhaven
Telefon: 0471/9451-0
Fax: 0471/9451-189
Email: info@staewog.de
Internet: www.staewog.de
Geschäftsführer: Christian Bruns
Aufsichtsratsvorsitzender: Stadtrat Jörn Hoffmann

Die STÄWOG beschäftigt 56 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bildet sechs junge Menschen aus und bewirtschaftet ca. 5200 eigene Wohnungen zwischen 25 und 150 m² Fläche in allen Stadtteilen Bremerhavens. In der Fußgängerzone, in Lehe und Geestemünde ge-

hört die STÄWOG zu den wichtigsten Vermietern von Einzelhandelsgeschäften.

Die Bilanzsumme von über 158 Mio. Euro und Umsatzerlöse von über 26 Mio. Euro im Wirtschaftsjahr 2006 machen deutlich, dass die STÄWOG nicht nur eine der größten Wohnungsgesellschaften in Bremerhaven ist, sondern auch ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für das Handwerk der Seestadt. Etwa 150 Handwerksunternehmen werden von der Gesellschaft regelmäßig beschäftigt. Für Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung wurden im Jahr 2006 über 10,2 Mio. Euro ausgegeben.

Ein durchdachtes Beleuchtungssystem in Aufzug und Laubengang geben den Nutzern auch nachts ein Gefühl von Sicherheit. Die verglaste Rückwand der KONE Aufzugskabine ermöglicht den Blick nach Innen und Außen und gibt den Mietern somit ein Gefühl von Weite.

Von der Wohnhöhle zum Wolkenkratzer und vielleicht wieder zurück?

Hans Jürgen Krolkiewicz beginnt im ersten Teil der Baugeschichte mit Naturhöhlen, streift Adam und Eva, kommt dann aber schnell zu Baumeisterträumen aus Holz und Stahl.

Irgendwann in der Frühgeschichte, nachdem der Mensch sich den aufrechten Gang angewöhnt hatte, suchte der damalige Sammler und Jäger einen Unterschlupf vor Wind und Wetter. Zunächst waren das Naturhöhlen oder andere geschützte Plätze. Diese sicherte man mit natürlichen Materialien, wie Steinen oder Baumstämmen. Der Jäger erfand das geneigte Dach, indem er belaubte Zweige schräg aufstellte, um vor dem Regen Unterschlupf zu finden. Der nachfolgende sesshafte Mensch, der mit Ackerbau seine Ernährung ergänzte, baute künstlich befestigte Gebäude. Sie dienten nicht nur dem Schutz vor der Witterung, sondern auch der Verteidigung bestimmter Plätze, von uns heute als Ortschaften bezeichnet. Mehrere Häuser am gleichen Platz ergaben Dörfer, spätere Ansiedlungen mit Tausenden Einwohnern Städte. Heute gibt es Ansiedlungen mit mehreren Millionen Einwohnern, so genannte Megastädten.

Der Jäger erfand das geneigte Dach, indem er belaubte Zweige schräg aufstellte.

Historischer Abriss

In der Frühzeit der Menschheitsgeschichte richteten sich das Bauvolumen und die Gebäudekonstruktion nach am Ort vorrätigen Baustoffen. In der Altsteinzeit (Paläolithikum) vor etwa zwei Millionen Jahren waren Metalle unbekannt, bevorzugte Werkstoffe leicht splitternde Gesteinsarten wie Feuerstein, Quarz und Quarzit. Die Bearbeitung geschah durch behauen mit Schlagsteinen, Knochen und Holzschlegeln, hauptsächlich zur Herstellung einfacher Werkzeuge und Jagdwaffen.

Werkstoffe waren leicht splitternde Gesteinsarten wie Feuerstein, Quarz und Quarzit.

Der Jungsteinzeit folgte die Bronzezeit, erstmals wurden harte Metalle hergestellt und bearbeitet. Sie war die vorgeschichtliche Kulturstufe zur Eisenzeit. Die Verwendung der Bronze stellte einen bedeutsamen technischen Fortschritt dar. Die ältesten Bronzegeräte sind aus Mesopotamien, Ägypten und Kreta bekannt. Ihr Bedarf führte im 3. Jahrtausend nach Chr. zur Suche nach auswärtigen Erzvorkommen. In dieser Zeit kam es im Siedlungswesen und Hausbau zu grundlegenden Neuerungen. Langbauten und Pfahlbauten sowie größere Siedlungen bestimmten das Bauen. Neue technische Verfahren ermöglichten andere Baukonstruktionen, bei denen Metalle und natürliche, bearbeitete Gesteine und Hölzer verarbeitet wurden.

Die folgende Eisenzeit ist gekennzeichnet durch die Verwendung des Eisens als Werkstoff für Werkzeuge, Waffen und Geräte. Etwa 1400 v. Chr. besaßen die Hethiter ein Eisenmonopol im Vorderen Orient. Um 1100 v. Chr. war Eisen in Griechenland, in Skandinavien dagegen erst um Christi Geburt bekannt. Beim Ackerbau führte die Verwendung von Eisen zu einer Intensivierung und besseren Ernten. In der Bevölkerung entstand eine deutlichere soziale Schichtung. Der entstehende Luxus ließen Handwerk und Handel gedeihen. Auch am Bau begann diese technische Entwicklung sich auszuwirken. Man konnte Gesteine intensiver bearbeiten, Hölzer zuschneiden und handwerkliche Techni-

ken verbessern. Im Ofen gebrannte – nicht mehr nur in der Sonnen getrocknete – Lehm- und Tonziegel, kombiniert mit gebranntem Kalk- und Zementgestein ergaben beständige Gemäuer und sogar Beton. Dagegen waren Wärmedämmstoffe im heutigen Sinn nicht bekannt. Lediglich in den kalten Regionen setzte man bei hölzernen Bauten zur Abdichtung der Ritzen vor dem Wind Moose, Flechten und Torf ein.

Die Zeit nach Christi Geburt wird als Antike bezeichnet, der das Mittelalter und die Neuzeit – unsere heutige Zeitepoche – folgt. Diese Zeitspanne ist geprägt von Konflikten, Entdeckungen, Kriegen und einer technischen Weiterentwicklung. Wobei mit dem Industriezeitalter – etwa ab Mitte des 18. Jh. in Großbritannien – auch am Bau die industrielle Produktion und Neuentwicklung der Baustoffe begann.

Baustoffe

Unter Baustoffen versteht man alle Stoffe, die zur Fertigung von Bauteilen und Bauwerken eingesetzt werden. Unterschieden werden sie nach Art ihrer Grundstoffe in metallische, organische und nichtmetallisch-anorganische Baustoffe sowie nach natürlichen und künstlichen. Metallische Baustoffe werden aus Eisen oder Stahl und aus Nichteisenmetallen (Leichtmetall, Schwermetall) hergestellt. Zu den organischen zählen Holzwerkstoffe, bituminöse Stoffe und Kunststoffe. Nichtmetallisch-anorganisch sind dagegen Naturstein, Mörtel und Beton aus anorganischem Zuschlag und Bindemittel sowie Glas und Keramik. Leichtmörtel, Leichtbeton, Leichtziegel und Leichtmetall zählen zu den Leichtbaustoffen. Zu den schweren Baustoffen zählt man Schwermetalle und Schwerbeton mit hoher Rohdichte.

Die Historie des Baustoffs geht eigentlich los bei Adam, denn vertrieben aus dem Paradies, musste er für sich und seine Eva einen Unterschlupf finden. In der Bibel ist nicht überliefert, ob das eine Wohnhöhle oder nur ein Blätterdach war. Jedenfalls mutierte er vom Lebewesen zum Handwerker und schuf für seine Familie einen geschützten Raum. Im Laufe der Zeitgeschichte wurde die Familie immer größer – heute sind es weltweit einige Milliarden Menschen – und damit wuchs der Wohnraumbedarf. Ursprünglich verwendete der Mensch die in seiner Umgebung vorhandenen Naturbaustoffe. Neben Hölzern waren das Gräser, Laub und Gesteine. So entstanden typisch regionale Bauweisen. In Waldgebieten dominierte das Holz- bzw. Blockhaus, gab es weichen Sandstein, wurden daraus Häuser, Burgen, Festungsanlagen und Industriegebäude hergestellt. In Regionen mit Schiefergestein zeigten sich die Gebäude schieferfarbig. Bei Ton- und Lehmvorkommen wurden an der Luft getrocknete Lehmziegel oder mit Stroh vermischte Fachwerk-Lehmwände erstellt. Daraus entstand der Lehmputz, dessen Weiterentwicklung der Kalksandputz, gefolgt vom Cementputz- oder Concretbau wurde. Auf diesen technischen Vorläufern basiert die moderne Betonbautechnik.

Metallische Baustoffe werden aus Eisen oder Stahl und aus Nichteisenmetallen (Leichtmetall, Schwermetall) hergestellt.

Wohnhöhle oder nur ein Blätterdach.

Holz und Stahl

Die tragende Konstruktion bestand von Beginn an aus Holz, ob in der Fassade (Fachwerk), als Deckentragwerk oder Dachstuhl. Mächtige, gemauerte Gewölbe ermöglichten im Mittelalter höhere Gebäude und größere Traglasten, besonders im Festungs- und Kirchenbau. Immer suchten Baumeister nach Materialien, mit denen sie Baukonstruktionen optisch schlanker gestalten konnten. Erst in der Neuzeit, mit Beginn des Industriezeitalters, gelang es, schlanke und hoch belastbare Konstruktionen aus Eisen herzustellen. Am

Tragende Konstruktion bestand von Beginn an aus Holz.

Bau begann damit die Aera der Wolkenkratzer und eleganten Brückenkonstruktionen. Sinnbild dieser Entwicklung und gleichzeitig Auslöser eleganter Architektur aus Stahl und Glas war die 1900 in Paris stattfindende Weltausstellung. Deren Wahrzeichen, der von Herrn Eiffel errichtete stählerne Turm, wird noch heute von den Menschen bewundert und besichtigt.

Architektenträume



Skyline von Sidney: Architektenträume aus den letzten 30 Jahren Foto: Theo Möller

Die letzten fünfzig Jahre – an der Menschheitsgeschichte gemessen der Bruchteil einer Sekunde – ließen Baumeisterträume von eleganten, schlanken und in den Himmel ragende Konstruktionen wahr werden. Zunächst der Stahlleichtbau, dann die rasante Entwicklung im Betonbau und nicht zuletzt die Entwicklung neuer Baustoffe aus Kunststoffen oder Kohlefaserwerkstoffen lassen heutige Gebäude in den Himmel wachsen. Immer höher, immer aufwendiger, immer luxuriöser scheint die Devise moderner Architektur zu sein. Doch auch die Rückbesinnung auf die Wohnhöhle, erbaut mit natürlichen Stoffen, wurde zum Trend – nicht nur bei Wohngebäuden, sondern auch im Büro- und Gewerbebau. Fast könnte man meinen, es schließt sich wieder der Kreis: Vom Wolkenkratzer zur Wohnhöhle?

Immer höher, immer aufwendiger und luxuriöser scheint die Devise moderner Architektur zu sein.

Hans Jürgen Krolkiewicz

Literatur

- Friedrich Engel, „Die Bauausführung“, Verlag P. Parey, Berlin, 1885
Hans Schmithals, „Handwerk und Technik vergangener Jahrhunderte“, Verlag E.Wasmuth, Tübingen, 1958
Edgar B. Schieldrop, „Teknikkens Vidundere“, Nordisk Forlag, Kopenhagen, 1935
Dr. Oskar Mothes, „Illustriertes Bau-Lexikon“, Verlag Otto Spamer, Berlin, 1883
H.J. Krolkiewicz, „bba Extra Dach“, Verlag Konrad Kohlhammer, Leinfelden-Echterdingen, 1997
„L'Exposition de Paris“, Editeurs Montgredien et Cie, Paris, 1

Zinsgünstige Darlehen der KfW für Wohngebäude

Die Finanzierungsangebote der KfW Förderbank (Kreditanstalt für Wiederaufbau) unterstützen private Investoren als auch Wohnungsunternehmen beim umweltfreundlichen Bauen und Sanieren von Wohngebäuden sowie von Alten-, Wohn- und Pflegeheimen.

Das Thema Energiesparen ist in aller Munde. Waren es in den vergangenen Jahren die stark gestiegenen Heizkosten, so macht heute die Diskussion um die Gefährdung des Weltklimas deutlich, wie wichtig der sparsame Umgang mit Energie geworden ist. Das Potenzial ist groß: Rund 20 Prozent der Energie werden in Deutschland für das Wohnen verwendet, davon rund drei Viertel allein für das Heizen. Einer der Gründe ist, dass sich rund zwei Drittel der 17 Millionen deutschen Wohngebäude nicht auf dem neuesten Stand der Haus- und Gebäudetechnik befinden.

Die Folge: Sie verbrauchen mehr Energie, als notwendig wäre. Um warm zu werden, benötigen alte Häuser rund dreimal so viel Energie wie neue Häuser und erhöhen unnötig die Betriebsausgaben. Es gilt also zu handeln! Entweder Bestandsimmobilien energetisch sanieren oder gleich ökologisch vorbildlich neu bauen. Die Vorteile liegen auf der Hand: Die Verringerung der laufenden Betriebsausgaben für Heizung, Kühlung und Warmwasser bewirkt, dass sich die Investitionen bald auszahlen. Zusätzlich führen die Investitionen zu einer Werterhöhung des Gebäudes. Und nicht zuletzt stellen die erzielten CO₂-Einsparungen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz dar.

Zur Realisierung dieser Vorteile bietet die bundeseigene KfW Förderbank zinsgünstige Darlehen sowie zum Teil Zuschüsse zum Darlehen an und sorgt dafür, dass die Sanierung bzw. der Neubau auch bezahlbar bleibt. Dabei gilt: Je energieeffizienter das Ergebnis der Investition ist, desto günstiger ist die KfW-Finanzierung. Neben Ein- und Mehrfamilienhäusern fördert die KfW auch Wohn-, Alten- und Pflegeheime, Studentenwohnheime, Internate mit Wohnschlafräumen und Wohnheime im Bereich der Kinder-, Jugend- und Behindertenhilfe. Die Kreditantragstellung erfolgt vor Vorhabensbeginn bei einer Hausbank.



Je energieeffizienter das Ergebnis der Investition ist, desto günstiger ist die KfW-Finanzierung.

Mit welchen Programmen werden Sanierungs- und Neubaumaßnahmen von der KfW gefördert?

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm

Mit dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm fördert die KfW Investitionsmaßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO₂-Ausstoßes in Wohngebäuden. Gefördert wird in der Variante A: Energetische Sanierung auf Neubau-Niveau nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder besser von Wohngebäuden, die bis 31.12.1983 fertig gestellt wurden. Neben den günstigen Zinsen gewährt die KfW einen Tilgungszuschuss von 12,5% des Zusagebetrages, wenn das Neubau-Niveau um mindestens 30% unterschritten wird. Variante B: Energetische Sanierung durch Maßnahmenpakete bei Gebäuden die bis zum 31.12.1994 fertig gestellt wurden.

Finanzierungsumfang: Bis zu 100% der förderfähigen Investitionskosten inkl. Nebenkosten (Architekt, etc.). Förderhöchstbetrag max. 50.000 € je Wohneinheit.

Die KfW gewährt einen Tilgungszuschuss von 12,5% des Zusagebetrages.

Konditionen: Kreditlaufzeit bis zu 30 Jahre. Tilgungsfreie Anlaufjahre 1-5 Jahre. Auszahlung: 100%. Zinssatz effektiv (Stand: 19.01.2009): ab 1,41% p.a. Zinsbindung 10 Jahre.

Wohnraum Modernisieren

Mit dem Programm Wohnraum Modernisieren können einerseits allgemeine Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Variante Standard) und andererseits energetische Einzelmaßnahmen (Variante Öko-Plus) finanziert werden.

Finanzierungsumfang: Bis zu 100% der förderfähigen Kosten. Förderhöchstbetrag maximal in der Standard-Variante 100.000 € je Wohneinheit, in der Öko-Plus-Variante maximal 50.000 € je Wohneinheit.

Konditionen: Kreditlaufzeit bis zu 30 Jahre. Tilgungsfreie Anlaufjahre 1-5 Jahre. Auszahlung: Standard 96%, Öko-Plus: 100%. Zinssatz effektiv (Stand: 19.01.2009): ab 2,57% p.a. Zinsbindung 5 oder 10 Jahre.

Finanzierungsumfang: Bis zu 100% der förderfähigen Kosten.

Ökologisch Bauen

Mit dem Programm Ökologisch Bauen fördert die KfW die Errichtung, Herstellung und den Ersterwerb von KfW-Energiesparhäusern 40 bzw. 60 und Passivhäusern sowie den Einbau von Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung und Nah-/Fernwärme.

Finanzierungsumfang: Passiv- und Energiesparhäuser: 100% Bauwerkskosten, Einbau Heizungstechnik: 100% Investitionskosten. Förderhöchstbetrag maximal 50.000 € je Wohneinheit.

Konditionen: Kreditlaufzeit bis 30 Jahre. Tilgungsfreie Anlaufjahre 1-5 Jahre. Auszahlung: KfW-Energiesparhaus 40/Passivhaus: 100%; KfW-Energiesparhaus 60/Heizungstechnik: 96%. Zinssatz effektiv (Stand: 19.01.2009): ab 2,57% p.a. Zinsbindung 10 Jahre.

Erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung und Nah-/Fernwärme.

In den nächsten Ausgaben der Wohnungswirtschaft heute sind weitere Informationen zur KfW Bankengruppe und zu den wohnwirtschaftlichen Programmen mit Finanzierungsbeispielen zu finden.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

KfW-Förderbank
Niederlassung Berlin
Charlottenstraße 33/33a
10117 Berlin
Telefon: 030/202 64 58 17
Telefax: 030/202 64 55 02
E-Mail: mirko.widlak@kfw.de
Internet: www.kfw-foerderbank.de

Kapitalmarktkrise und Versicherungswirtschaft: werden jetzt die Prämien teurer?

Die Kapitalmarktkrise und dort insbesondere die Schwierigkeiten, mit denen die meisten Banken zu kämpfen haben, dominieren seit dem vergangenen Herbst die Schlagzeilen, nur gelegentlich durchbrochen von dem Gezerre um staatliche Rettungspakete. Der Versicherungswirtschaft scheint es erstaunlicherweise zu gelingen, sich von diesen Verwerfungen weitgehend abzukoppeln, sieht man einmal von dem ehemaligen Branchenprimus und Global Champion AIG ab. Wolf-Rüdiger Senk schaut für uns hinter die Kulissen.

Doch auch um AIG ist es in letzter Zeit wieder ruhiger geworden. Der Grund hierfür liegt darin, dass aufgrund der Stützung durch die Federal Reserve Bank oder kurz Fed, der US-Notenbank, mit Steuermilliarden de facto eine Teilverstaatlichung der AIG erfolgte. Dies gab den Akteuren am Markt die nötige Zuversicht, dass AIG auch weiterhin ihre Verpflichtungen erfüllen würde, so dass ein massenhaftes Umdecken der bei AIG platzierten Versicherungsverträge bislang unterblieben ist. Ein weiterer Aspekt, der gerade im deutschen Versicherungsmarkt einen Massenexodus aus AIG-Verträgen verhindert hat, ist sicherlich die Erkenntnis, dass es sich bei der europäischen AIG-Tochter AIG Europe S.A. um eine eigenständige Gesellschaft französischen Rechts handelt, welche der dortigen Versicherungsaufsicht unterliegt und nach wie vor mit einem positiven Rating ausgestattet ist (S & P A+).

Mit Steuermilliarden de facto eine Teilverstaatlichung der AIG.

Der Rest der Assekuranz hat es verstanden, sich weitgehend aus den Schlagzeilen im Kontext der Kapitalmarktkrise herauszuhalten. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Aufgrund traditionell strengerer regulatorischer Vorgaben waren die Versicherer nur im geringen Umfang in verbrieften Finanzprodukten wie etwa Collateralized Debt Obligations, so genannte CDOs, engagiert. Gerade diese vom Investor Warren Buffett bereits vor Jahren so zutreffend als „finanzielle Massenvernichtungswaffen“ charakterisierten Produkte führten jedoch zu den Milliardenverlusten im Finanzsektor, nachdem sich im Gefolge des Platzens der Immobilienblase im Eigenheimsektor der USA herausstellte, dass die darin verbrieften Forderungen oftmals nicht das Papier wert waren, auf welchem sie verbrieft wurden.

Investor Warren Buffett warnte bereits vor Jahren vor „finanzielle Massenvernichtungswaffen“.

Versicherer unterschiedlich betroffen

Aufgrund unterschiedlicher Anlagepolitik unterschieden sich die Auswirkungen des Zusammenbruchs der Finanzmärkte zwischen Sach- und Lebensversicherern deutlich. Während die Schadenversicherer laut Zahlen des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft, kurz GDV, im Durchschnitt nur 3,1 % ihrer Kapitalanlagen in Aktien und alternativen Investments hielten, war diese Quote bei den Lebensversicherern aufgrund der stärkeren Renditeorientierung mit 8,5 % deutlich höher. Allerdings war auch diese Investitionsquote immer noch so gering, dass katastrophale Auswirkungen auch hier nicht spürbar waren. Nichtsdestotrotz prognostizieren Experten, dass auch bei nominal gehaltener Garantieverzinsung im Schnitt von einer um ca. 5 % verringerten Ablaufleistung wegen verminderter Überschussbeteiligungen auszugehen ist.

Anlagen der Sachversicherer weniger Renditeorientiert.

Noch sorgt Wettbewerb für günstige Prämien

Interessant dürften die zukünftigen Auswirkungen der Krise auf die Versicherungswirtschaft sein. Schon jetzt prognostizieren die großen Rückversicherer wie etwa die Münchener Rück, dass die Zeiten des weichen Marktes mit niedrigen Versicherungsprämien vorbei sind. Diese Lesart findet zwar im gegenwärtigen Marktgeschehen noch keinen Niederschlag, jedoch könnte sich dies kurzfristig ändern. Die gegenwärtigen Auswirkungen werden sicherlich dadurch unterdrückt, dass die Versicherer aufgrund solider Kapitalreserven weiterhin aggressiv um Marktanteile kämpfen. Da auch ausreichende Kapazitäten zur Verfügung stehen, sorgt der Wettbewerb für günstige Prämien.

Dies gilt allerdings nicht für sämtliche Sparten. Risiken aus dem Financial Lines Bereich, wie beispielsweise die D & O Deckungen, stehen zunehmend unter Druck, insbesondere dann wenn es um die Absicherung von Organhaftungsrisiken aus dem Finanzdienstleistungssektor geht. Dieser Trend dürfte sich weiter verschärfen, da die zur Absicherung der organschaftlichen Haftungsrisiken zur Verfügung stehenden Kapazitäten von geschätzt 5 Mrd. EUR weltweit in Relation zu den abzusichernden Risiken völlig unzulänglich sind. Dieser Trend wird noch durch die Krise der AIG, international einer der führenden D & O-Anbieter, verschärft.

Münchener Rück: die Zeiten des weichen Marktes mit niedrigen Versicherungsprämien sind vorbei.

Steigen Prämien zweistellig?

Doch auch in der Schadenversicherung könnte mittelfristig die von den Rückversicherern beschworene Trendwende eintreten. Gründe dafür sind zunächst schrumpfende Erträge aus Kapitalanlagen, so dass viele Erstversicherer sich genötigt sehen könnten, mehr Risiken in die Rückversicherung zu geben, die bislang im Eigenbehalt getragen wurden. Da aber im Gefolge der Kapitalmarktkrise auch die Kapazitäten der Rückversicherungsmärkte gesunken sind, könnte diese Verknappung rasch zu steigenden Rück- und damit auch Erstversicherungsprämien führen. Der Marktführer Münchener Rück jedenfalls will die Gunst der Stunde nutzen und zweistellige Prämiensteigerungen durchsetzen.

Mehr Erstversicherer könnten mehr Risiken in die Rückversicherung geben.

Möglichst längerfristige Verträge abschließen

Für die Versicherungskunden kann die Konsequenz nur sein, die –noch- günstigen Prämienkonditionen zu nutzen, um möglichst längerfristige Verträge mit ihren Versicherern abzuschließen, auf dass der kommende Hartmarktzyklus so lange wie irgend möglich hinausgeschoben werde. Eine derartige Taktik macht auch in einer Branche wie der Wohnungswirtschaft, die traditionell weniger stark als beispielsweise die Industrie von den Marktzyklen betroffen war, Sinn.

Die –noch- günstigen Prämienkonditionen zu nutzen.

Wolf-Rüdiger Senk

Leiter Kundenmanagement

AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG

e-Mail: avw@assekuranzvermittlung.com

Sozial bei der Baugenossenschaft Familienheim: Eine „Win-Win-Situation“ für alle Beteiligten

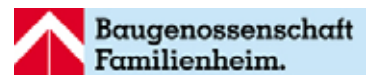
Wenn Mieter nicht miteinander auskommen oder auffällig werden, dann holt die Baugenossenschaft Familienheim Anita Neidhardt-März (52) vom Diakonischen Werk in Villingen-Schwenningen. Die ausgebildete Sozialarbeiterin und Sozialtherapeutin hat in den letzten eineinhalb Jahren mit vielen Mietern Kontakt gehabt.

Die Baugenossenschaft Familienheim hat sich mit sozialen Management auf die Wünsche und Bedürfnisse ihrer Mitglieder eingestellt. Die Kundenbindung und Pflege steht im Mittelpunkt der täglichen Arbeit. Daraus entsteht langfristig allen Beteiligten eine „Win-Win-Situation“. Dem Mieter ist gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen garantiert, der Genossenschaft die Existenzgrundlage.

Die Baugenossenschaft Familienheim unterstützt Nachbarschaftstreffs und örtliche Vereine. Sie fördert soziale Projekte, das Miteinander der Generationen und Kulturen und betätigt sich als Kultursponsor. Auch bei Mieter- und Nachbarschaftsfesten unterstützt sie die Organisatoren indem sie Tische, Bänke, Zelte und alkoholfreie Getränke kostenlos zur Verfügung stellt. Integration und Migration sind Selbstverständlichkeiten. Die Genossenschaft ist ein fester Bestandteil des öffentlichen Lebens in der Stadt und in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg.

Jedem Mitglied wird ermöglicht bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden zu bleiben. Sollte es dabei Schwierigkeiten geben, bietet die Baugenossenschaft Familienheim unbürokratische und individuelle Hilfen an. Alten- und Familienhilfe, Konfliktmanagement, Schuldnerberatung oder die Abhaltung von Informationsveranstaltungen finden aktiv Anwendung. Es wurde eine Stelle für Soziales Management geschaffen, diese kooperiert eng mit dem Diakonischen Werk. Damit ist die Familienheim in der Lage selbständig Beratungen (z.B. Schuldner, Ehe-, Lebens-, Schwangerschaftsberatung, etc.) durchzuführen. In Konfliktsituationen und bei Nachbarschaftsstreitigkeiten bietet sie den Beteiligten die Möglichkeit zur Mediation an.

Melanie Pees
Sozialmanagerin



Kundenbindung und Pflege steht im Mittelpunkt.

Streitigkeiten zwischen Mietparteien gibt es ständig

Wenn Mieter nicht miteinander auskommen oder auffällig werden, dann holt die Baugenossenschaft Familienheim Anita Neidhardt-März (52) vom Diakonischen Werk in Villingen-Schwenningen. Die ausgebildete Sozialarbeiterin und Sozialtherapeutin hat in den letzten eineinhalb Jahren mit vielen Mietern Kontakt gehabt. Was die Leute in dieser weit verbreiteten Lebensform Mietshaus bewegt, das berichtet sie hier.

Kontakt mit vielen Mietern.

Welche Vorstellungen vom gemeinsamen Wohnen in einem Mietshaus haben Sie bei den Mietern gefunden, die dann aufeinanderprallen und das Zusammenleben der einzelnen Parteien erschweren?

Neidhardt-März: Ich denke, wir leben in einer individuelleren Gesellschaft als früher. Wir sind eher darauf ausgerichtet, uns ein Stück abzugrenzen und die Dinge selbst zu

regeln. Und vielleicht auch mehr in Ruhe gelassen zu werden. Dann komme ich in ein Mietshaus und da muss ich mich plötzlich beziehen. Da wohnt jemand neben mir und der hat seine Grenzen und ich habe meine Grenzen. Ich muss eine Form von Beziehung finden, wenn ich mit anderen in einem Haus lebe. Gut, es gibt natürlich Menschen, die sich völlig in sich zurückziehen. Es gibt aber auch Kämpfertypen, die denken, sie haben ein Recht darauf und den Anspruch, dass zu bestimmten Zeiten Ruhe ist. Und der andere tritt über diese Grenze. In dem Moment kommt es zum Konflikt. Ich finde das gar nicht so ungewöhnlich. Ich habe das selber erlebt in der letzten Wohnung. Die war einfach sehr hellhörig. Ich habe mich an vielem gestört. Meine Mitmieter sicher auch. Wir mussten uns auseinandersetzen. Es gab eine Situation, in der ich gespürt habe: Meine Form der Auseinandersetzung, die funktioniert hier nicht. Die Dame unter mir hatte einen eigenen Musikgeschmack. Der war meinem wirklich sehr entgegengesetzt. Und sie hat immer sehr laut Musik gehört. Das hat mich wahnsinnig gemacht. Meine Strategie ist dann, das Gespräch zu suchen und es zu klären. Ich bin zu ihr gegangen und habe sie gebeten, die Musik doch leiser zu machen. Sie entgegnete mir: „Nein, das sehe ich gar nicht ein“. Sie habe das Recht ihre Musik zu hören. Und dass das Haus so hellhörig ist, dafür könne sie nichts. Mein Einwand, dass wir gerade deshalb doch Rücksicht aufeinander nehmen müssen, beantwortete sie mit einem Gefühlsausbruch: „Sie, das sagen ausgerechnet Sie!



Die Sie so mit den Türen knallen, wenn Sie nach Hause kommen.“ Sie hatte recht. Das war mir bis dahin nicht bewusst. Ich habe das wirklich nicht bemerkt. Ich habe jeden Tag die Garagentür zufallen lassen. Ich habe ab dem Moment darauf geachtet. Aber letztendlich konnten wir nicht miteinander regeln. Ich habe mich dann entschieden, eine andere Wohnung

zu suchen. Ich neige selbst dazu, mich zurückzuziehen, will meine Ruhe haben. Aber das war nicht möglich. In einem Mietshaus mit mehreren Parteien muss ich eine Form finden miteinander zu leben. Wie gesagt, man kann sich nicht nicht beziehen, das funktioniert nicht. Beim letzten Gespräch mit einem Mieter kam mir der Gedanke, dass Ärger auch eine Form der Beziehungsgestaltung ist. Dieser Herr hat sich furchtbar über eine Dame im Haus aufgeregt. Ich hatte dazu die Idee: Was hätte er, wenn er sich nicht ärgern könnte? Mit jemand zu streiten ist auch eine Form, eine Beziehung zu gestalten.

Mit welchem eigenen inneren Bild gehen Sie in diese Gespräche hinein?

Neidhardt-März: Ich komme aus der therapeutischen Arbeit. Ich gehe davon aus, dass jeder mit seiner Geschichte und so wie er ist, Beziehung gestaltet oder auch sein Leben organisiert. Und ich will erst mal diese innere Welt von jemandem verstehen. Ich will verstehen, wie konstruiert der seine Wirklichkeit? Manchmal gibt es natürlich Situationen, in denen man schnell und pragmatisch handeln muss. Aber auf Dauer nützt es nichts, wenn wir nicht verstanden haben, wie jemand sein Leben organisiert hat. Sonst ist die Gefahr groß, dass es wieder zu solchen Situationen kommt.

Warum engagieren Sie sich in den Mietshäusern der Wohnbaugenossenschaft? Sie leiten ein Diakonisches Werk und haben auch sonst sehr viel zu tun.

Neidhardt-März: Diese Arbeit ist für mich sinnvoll. Normalerweise haben wir es in unserer Kirchlichen Sozialarbeit mit Menschen zu tun, die kommen, wenn es brennt. In der Kooperation mit der Wohnbaugenossenschaft haben wir die Möglichkeit, frühzeitig Hilfe anzubieten und Schlimmeres zu verhindern, zumindest jemandem sein Dach über dem Kopf zu sichern.

Meine Strategie ist es, das Gespräch suchen.

**Melanie Pees Familienheim-
Sozialmanagerin und
Anita Neidhardt-März (52) vom
Diakonischen Werk.
Foto Familienheim**

Ich will verstehen, wie konstruiert der seine Wirklichkeit?

Dach über dem Kopf sichern.

Worin sehen Sie Ihren speziellen Auftrag als Diakonie in diesen Mietshäusern?

Neidhardt-März: Leute, die Probleme machen, haben meist auch Probleme. Über die beschriebenen Kontakte lernen Menschen unsere Beratung kennen. Menschen, die sonst den Weg zu uns nicht finden. In meinem Menschenbild gehe ich davon aus, dass die Art und Weise wie jemand sein Leben inszeniert, etwas damit zu tun hat, was er aus seiner Geschichte mitbringt. Und wenn an irgendeiner Stelle ein Konflikt auftaucht, dann sollte nachgeschaut werden: Was steckt dahinter? Manchmal löst es sich auch ganz schnell, aber es sind oft schon Schicksale, die an so einem Konflikt deutlich werden. Diese Menschen erreichen wir zeitig durch die Besuche in den Mietshäusern.

Was steckt dahinter?

Sie selbst haben aufgehört die Türen zu knallen, als ihre Nachbarin Sie drauf ansprach. So scheinen aber nicht alle zu handeln. Woran liegt es, wenn es in nachbarschaftlichen Beziehungen schief geht?

Neidhardt-März: Das ist ganz einfach. Wenn ich nicht ins Gespräch gehe, nicht mit dem anderen kommuniziere, bauen sich Projektionen auf. Ich projiziere auf den Anderen, dass er etwas gegen mich hat und deshalb bestimmte Dinge tut. Wenn ich das nicht überprüfe, dann baut sich das immer mehr auf. Ein Mieter sagte zum Beispiel: „Die über mir rückt immer mit den Stühlen und hat sich jetzt extra Holzpantoletten gekauft, um mich zu ärgern.“ Das ist eine klassische Projektion, die ich überprüfen sollte. Dann könnte sich was lösen. Es baut sich ein Feindbild auf, wenn die Leute nicht miteinander reden und keine Form finden, es miteinander anzusprechen. Es kann natürlich auch deutlich werden: „Ja, ich will den Krieg.“ Auch das kann eine Form von Beziehungsgestaltung sein, aber manchmal sind es einfach nur Projektionen, die man überprüfen kann. Klassisch ist auch das Gefühl: „Der Andere mag mich nicht.“ Wir haben im Diakonischen Werk auch ein Projekt für Menschen mit Vermittlungshemmnissen. Dort habe ich vor kurzem einen solchen Konflikt erlebt. Eine Teilnehmerin hat auf die zuständige Sozialarbeiterin die Überzeugung projiziert: „Die kontrolliert mich. Die hat was gegen mich.“ Es war ganz banal. Sie kam mit einem Rezept vom Arzt und die Sozialarbeiterin fragte: „Was hat er Ihnen denn verschrieben?“ Sie wusste es nicht. Die Sozialarbeiterin fragt: „Soll ich mal im Internet schauen, ob ich herauskriege was das ist?“ Sie sah im Internet nach und die Frau wurde total wütend: „Die glaubt mir nicht, dass ich beim Arzt war und kontrolliert mich.“ Diese Teilnehmerin hat sich bei der Agentur beschwert, dass sie gemobbt wird. In einem Dreiergespräch konnten wir es aufdröseln. Es wurde deutlich, dass diese Frau mit dem Bild durchs Leben geht: „Ich werde nicht gemocht, die Anderen grenzen mich aus.“ Das war aus ihrer Familiengeschichte gut nachvollziehbar. Die Mutter lag im Sterben und die Geschwister der Frau wollten nicht, dass sie kommt. Wir konnten es in diesem Gespräch auflösen. Hätte dieses Gespräch nicht stattgefunden, wäre es weiter eskaliert und die Frau hätte die Maßnahme abgebrochen. Wenn man das auf eine Mietsituation überträgt, kann daraus ein richtiger Kriegszustand werden, wenn man es nicht schafft, es anzusprechen.

Es baut sich ein Feindbild auf.

Was halten Sie von den Vorhaben, dass Menschen gemeinsam wohnen wollen? Nach dem was Sie erzählt haben, ist es ja in einem Mietshaus schon schwer genug, miteinander auszukommen.

Neidhardt-März: Ich halte solche Projekte für durchaus sinnvoll. Was heißt „nicht miteinander auskommen“? Ich finde, das ist das Leben. Das Leben ist Beziehung, ist Auseinandersetzung. Man darf nur nicht so naiv an so eine Geschichte heran gehen und denken, es würde keine Auseinandersetzung bedeuten. Wenn ich mich nicht mehr auseinandersetze, gehe ich in den Rückzug und die Isolation. Beziehung heißt immer auch Arbeit. Ich finde, der Mensch ist nicht geschaffen, um allein zu leben. Wir sind abhängig von Beziehungen. Es gibt ja immer mehr Menschen, die im Alter alleine sind. Wenn ich

Der Mensch ist nicht geschaffen, um allein zu leben.

mir vorstelle, dass die Alternative ist, allein irgendwo alt zu werden, dann ist das für mich nicht wirklich attraktiv. In Beziehungen zu leben ist die Chance, nicht zu vereinsamen. Ich merke das gerade an einer Mitmieterin im Haus. Ihr Mann ist gestorben. Wir alle haben angefangen nach ihr zu schauen. Wenn wir eine Weile von ihr nichts hören und merken, sie zieht sich zurück, dann klingeln wir auch schon mal und fragen, ob alles in Ordnung ist. Sie droht zu vereinsamen.

Woran merken Sie, dass sie sich zurückzieht?

Neidhardt-März: Dass ich ihr nicht mehr zufällig im Treppenhaus begegne. Dass sie, wenn ich oben aus meiner Wohnungstür herauskomme, ihre Tür schnell wieder zu macht, obwohl sie auch gerade rausgehen wollte. Etwas beängstigend finde ich auch, wenn es so ganz ruhig ist, im Vergleich zu früher. Wenn ich jetzt eingezogen wäre, hätte ich den Unterschied nicht so wahrgenommen. Ich spüre es im Vergleich, dass sie sich zurückzieht. Und das wiederum finde ich einen Wert, dass wir ein Stück aufeinander achten. Soziale Kontrolle bei uns ist das eine. Das andere ist, aufeinander acht zu geben.

Baugenossenschaft Familienheim
Schwarzwald-Baar-Heuberg eG
Pontarlierstr. 9
78048 Villingen-Schwenningen
Aufsichtsratsvorsitzender: Siegfried Wolber
Vorstand: Klaus Merkle, Martin Renner
www.familienheim-villingen.de

*Baugenossenschaft Familienheim
in Zahlen*

*Geschäftsanteil: 50,00 €
Mitgliederzahl: ca. 4.000
Gezeichnete Anteile: ca. 146.000
Anzahl der eigenen Wohnungen
ca. 2.600
Anzahl eigener Garagen bzw.
Stellplätze: ca. 1.700
Anzahl eigener gewerblicher
Einheiten: 29
Verwaltung fremder Wohneinheiten: 259*

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen,
kann ebenso seine Uhr anhalten,
um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gottfried Kubitza gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de
Hartwig Janßen hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de

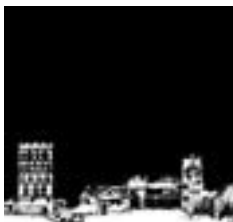
IASTE-Konferenz in Oxford: Das Ende der Masterpläne

In den westlichen Industrieländern ist die Zeit der privaten Investment-Entwicklungen vorbei. Urban governance lautet das neue Paradigma. Dieser neue Trend wurde auf der internationalen Konferenz von IASTE, der „International Association for the Study of Traditional Environments“ in Oxford deutlich.



Viel Raum für die Planung von unten: Straßenzug in der Innenstadt von Apolda (Thüringen). Foto Johannes-Christian Warda

Die Akzeptanz von Planen und Bauen steht und fällt mit der Beteiligung von Betroffenen. Der deutsche Gesetzgeber fordert seit den fünfziger Jahren Beteiligungsverfahren, etwa im Bereich der kommunalen Bauleitplanung. Die Praxis zeigt, dass die Bürgerbeteiligung, außer bei umstrittenen Großprojekten, bereits so selbstverständlich ist, dass niemand mehr hingehet.



Der Trend, so war es jüngst auf einer internationalen Konferenz in Oxford zu hören, geht genau in die entgegengesetzte Richtung. Unter dem Titel „Interrogating Tradition. Epistemologies, Fundamentalisms, Regeneration and Practices“ diskutierten über 140 Teilnehmer von allen fünf Kontinenten über traditionelle Lebensräume und ihre planerische Weiterentwicklung, den oft noch kolonisierenden Blick des Westens auf den Rest der Welt und schließlich die internationale Kommerzialisierung von Kulturerbe. Das überraschende Fazit: In den westlichen Industrieländern ist die Zeit der privaten Investment-Entwicklungen vorbei. Urban governance lautet das neue Paradigma. Das ist nicht unbedingt eine Nebenwirkung der Finanzkrise, sondern deutete sich bereits in der architektonisch-planerischen Debatte um Klimawandel und Nachhaltigkeit an.

Traditionelle Lebensräume und ihre planerische Weiterentwicklung.

Es gelten die Prinzipien smart growth und small is beautiful

Ob bei der Revitalisierung von Industriebrachen und Innenstädten oder der Planung neuer Wohnviertel, ob bei privaten oder öffentlichen Bauvorhaben: es gelten die Prinzi-

pien smart growth und small is beautiful. Sie beinhalten Ansätze wie Planung von unten, participatory design und einen ganzheitlich-nachhaltigen Umgang mit dem öffentlichen Raum. Besonders in verdichteten Ballungsräumen können sich Bauherren eine Abschottung gegen die Nachbarschaft nicht mehr erlauben, sondern müssen Planungsstrategien entwickeln, die die Menschen mitnehmen. Neben den wachsenden Anforderungen an Baustoffe und Energieeffektivität gewinnt der Wert der sozialen Nachhaltigkeit, der auch historisch gewachsene Strukturen berücksichtigt, für den Erfolg von Bau- und Entwicklungsvorhaben zunehmend an Bedeutung.

Umgekehrt ist die Lage in den Teilen der Welt, in denen der Immobilienmarkt noch nicht abgekühlt ist, weil kapitalintensive Prestigeprojekte in oft undurchsichtigen public-private partnerships gerade erst ihre Boomphase erfahren. In Abu Dhabi weichen Händlerviertel einer Wolkenkratzer-Mall, während Dubai und das (freilich noch in einer anderen Liga spielende) marokkanische Essaouira mit orientalisierender Ornamentik das westliche Klischee islamischer Baukunst übernommen haben und Touristenviertel ohne jedes historische Beispiel erschaffen.

Auch das Wohnen und Arbeiten in den im Jahr 2005 vom Tsunami getroffenen Küstenregionen Asiens verändert sich rasch. Auf Sri Lanka dürfen Fischer ihre Hütten nicht mehr in Strandnähe aufbauen und werden ins Landesinnere umgesiedelt, womit ihnen jegliche Existenzgrundlage genommen ist. Zugleich wachsen in den alten Fischerdörfern und im Dickicht lokaler Baugesetze Hotelanlagen westlicher Großinvestoren – mitten in der Tsunamizone.

Im historischen Zentrum von Kabul investiert der Westen auf eine andere Art: Die Turquoise Mountain Foundation arbeitet unter der Schirmherrschaft von Hamid Karzai und Prince Charles an der Revitalisierung der Altstadt nach den Prinzipien des New Urbanism. Die Beispiele zeigen: Den Diskurs über nachhaltige Entwicklung dominieren nach wie vor die Industrieländer. Gerade deshalb schärft die Beschäftigung mit globalen Fragen und Praktiken das Problembewusstsein für das Eigene. Es ist das Ziel von IASTE, „International Association for the Study of Traditional Environments“, diesen internationalen Dialog mit ihren Tagungen zu ermöglichen.

Kapitalintensive Prestigeprojekte.



Strukturwandel an der französischen Atlantikküste, Foto Johannes-Christian Warda

IASTE ist als internationale, interdisziplinäre Dachorganisation

IASTE vereinigt seit ihrer Gründung 1988 Wissenschaftler und Praktiker, die sich mit Geschichte und Gegenwart der baulich-räumlichen Umwelt und der Rolle traditioneller Baukulturen in der Moderne auseinandersetzen. Das Spektrum umfasst sowohl indigene Bauweisen als auch Alltags- und Gebrauchsarchitektur ohne architektonisch-künstlerischen Anspruch. IASTE ist als internationale, interdisziplinäre Dachorganisation ein Forum für Architekten, Planer und Natur- und Geisteswissenschaftler und verbindet kritisch-aufklärerische Wissenschaft mit der lösungsorientierten planerischen Perspektive.

„Es geht uns darum zu verstehen, wie Tradition politisch und planerisch mobilisiert wird und welche Interessen sich dahinter verbergen“, erklärt Prof. Nezar AlSayyad, Architekt und Architekturhistoriker an der University of California at Berkeley und Mitbegründer von IASTE.

Johannes-Christian Warda



Schritt für Schritt entsteht im alten Hafen von St. Nazaire mit dem monströsen deutschen U-Boot-Bunker eine Kulturmeile, Foto Johannes-Christian Warda

Bundesweit gibt es weniger freie Wohnungen

Die Zahl der freien Wohnungen nimmt deutschlandweit ab. Das geht aus dem aktuellen Techem-empirica-Leerstandsindex für das Jahr 2007 hervor. Entspannende Ergebnisse der Gemeinschaftsstudie des weltweit tätigen Energiedienstleisters Techem und des Bonner Marktforschungsinstituts empirica für Ostdeutschland und Städte.

Im Osten nur noch 5,6 statt 6,5 % Leerstand

Laut der Studie stehen in Deutschland insgesamt 787.700 Geschosswohnungen leer. Davon sind 400.900 Wohnungen im Westen und 386.800 Wohnungen im Osten.

In den Städten sinkt die Leerstandsquote von Geschosswohnungen von 3,8 auf 3,4 Prozent. Der städtische Wohnungsleerstand nimmt dabei insbesondere im Osten (einschließlich Berlin) ab: Hier sinkt er im Vergleich zum Vorjahr von 6,5 auf 5,6 Prozent. Im Westen nimmt er lediglich um 0,1 Prozent von 2,5 auf 2,4 Prozent ab.

Horst Enzelmüller, Vorstandsvorsitzender der Techem AG, begrüßt die bundesweite Entwicklung: „Insgesamt gesehen entspannt sich damit die Lage für die Immobilienwirtschaft. Insbesondere in Ostdeutschland, wo der Wohnungsleerstand kontinuierlich abnimmt und sich die Leerstandsquote den westdeutschen Werten annähert.“ Allerdings gibt es regionale Unterschiede, so empirica-Projektleiterin Petra Heising: „In Westdeutschland zeichnet sich in 2007 erstmals ein Auseinanderdriften von Stadt und Land ab. Während in ländlichen Regionen der Wohnungsleerstand zunimmt, geht er in den Städten erstmals wieder zurück. Geschosswohnungen in deutschen Städten sind wieder leichter vermarktbare.“

Basis für die Auswertung sind anonymisierte Heizkostenabrechnungen, die Techem von rund 2,1 Millionen vermarkteten Wohnungen erstellt und aus denen empirica den regionalen Leerstandsindex errechnet. Techem ist Marktführer bei der Verbrauchserfassung und Abrechnung von Energie und Wasser und besitzt damit umfangreiches Datenmaterial über die Vermietungssituation auf dem deutschen Wohnungsmarkt.

Insgesamt stehen 787.700 Geschosswohnungen leer.

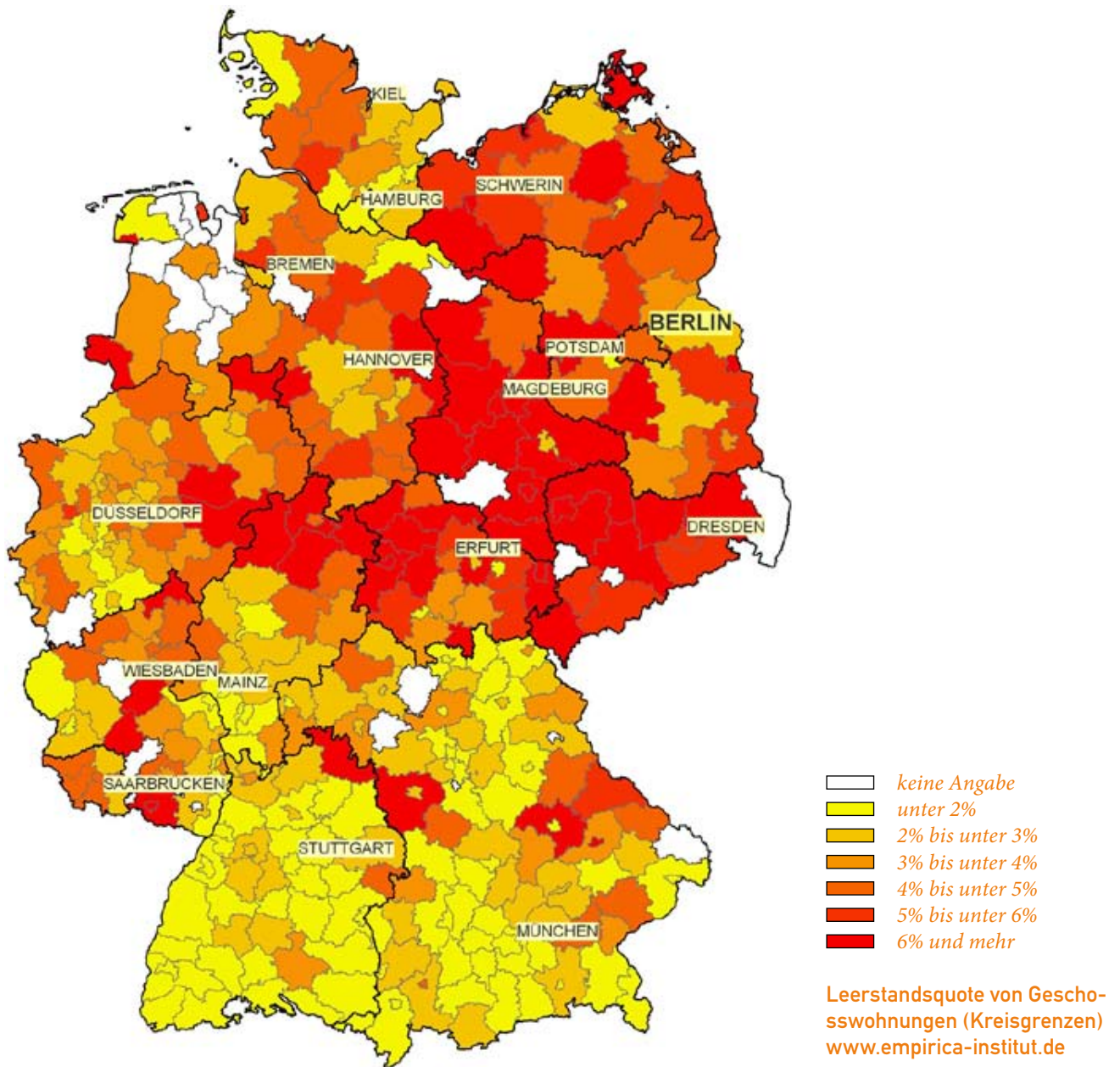
Erlangen hat kaum Leerstand

Ausgewertet wurden insgesamt 98 Städte. Die niedrigsten Leerstände haben die westdeutschen Städte Erlangen (0,5), Karlsruhe (0,7), Darmstadt und Kempten (je 0,8) sowie Mainz und Baden-Baden (je 0,9 Prozent). Leerstände mit mehr als zehn Prozent haben die ostdeutschen Städte Gera mit 10,3, Halle (Saale) mit 11,1, Schwerin mit 13,2 sowie Frankfurt (Oder) mit 13,6. Vor zwei Jahren hatte Frankfurt (Oder) noch 16,1 Prozent Leerstand. Im Westen haben Straubing (6,3), Neumünster (5,7), Bremerhaven (5,4) und Wilhelmshaven (5,1 Prozent) die höchsten Quoten.

Bei den Bundesländern haben Baden-Württemberg, Bayern und Hamburg mit jeweils 1,7 Prozent die niedrigsten Wohnungsleerstände. Schlusslicht ist Sachsen-Anhalt mit 9,4 Prozent. Hier lag die Quote im Jahre 2001 noch bei 12,9 Prozent.

Erlangen hat mit 0,5 Prozent den niedrigsten Leerstand.

Techem-empirica-Leerstandsindex 2007



GEWOBA nutzt KfW-Programm Öko-Plus im großen Stil

2008 investierte die bremische GEWOBA Mittel in Höhe von 13,8 Millionen Euro aus dem KfW-Programm Öko Plus für energetische Maßnahmen. Doch leider scheint die Zeit der günstigen Zinskonditionen vorerst vorbei zu sein. In Zeiten nahezu ungebremst steigender Energiekosten ist das vor allem für die Mieter ein Ärgernis.

Die GEWOBA aus Bremen ist einer der größten Kreditnehmer von KfW-Mitteln für Wohnraumprogramme in Deutschland. Seit 2003 beläuft sich das in Anspruch genommene Kreditvolumen auf gesamt 145,7 Millionen Euro. Dr. Volker Riebel, Vorstandsvorsitzender des Unternehmens, sieht allerdings Handlungsbedarf: „Anfang 2008 konnte die GEWOBA noch von den günstigen Zinskonditionen profitieren. Diese steigen jedoch zurzeit kontinuierlich an, beziehungsweise sie schwanken sehr stark. Alleine im letzten Jahr gab es acht Zinsanpassungen. Der nominale Zinssatz schwankte dabei zwischen 3,85 und 4,85 Prozent.“ Langfristig, so appelliert der promovierte Ökonom, müsse die Politik dafür Sorge tragen, dass deutsche Wohnungsunternehmen auch weiterhin unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit zum Klimaschutz beitragen können. Beispiel GEWOBA: In Tonnen gerechnet, kann sich die CO₂-Einsparung durchaus sehen lassen. Durch das Dämmen von Fassaden und Dächern sowie der Anpassung von Heizungsanlagen hat sich der Kohlendioxid-Ausstoß der Bestandsgebäude um durchschnittlich 3.000 Tonnen pro Jahr reduziert. Ein Auto müsste rund 20 Millionen Kilometer fahren, um eine ähnlich hohe Menge zu emittieren.



Die Politik dafür Sorge tragen, dass deutsche Wohnungsunternehmen auch weiterhin unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit zum Klimaschutz beitragen können.

Klimaschutz mit Tradition



Schon seit mehr als zwei Jahrzehnten ist die GEWOBA auf dem Feld des Klimaschutzes aktiv. 1980 wurden die ersten Wärmedämmungen im Bestand vorgenommen, 1998 erfolgte die erste transparente Wärmedämmung – solarthermische Kollektoren wurden in dafür geeignete Fassaden eingebaut. Im selben Jahr wurden Photovoltaik-Module in Balkonbrüstungen integriert sowie auf diverse Flachdächer im Stadtteil Bremen Vahr aufgebracht. Drei Jahre später ging eine zweite Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 16 kWhp im selben Quartier in Betrieb, 2005 baute die GEWOBA die ersten Niedrigenergiehäuser.

Die Maßnahmen schlagen sich nicht nur in einem beträchtlichen Imagegewinn für das Wohnungsunternehmen nieder. Sondern GEWOBA-Mieter profitieren in barer Münze von den Aktivitäten ihres Vermieters. Dank der umfangreichen Wärmedämmmaßnahmen sanken zum Beispiel im Jahr 2007 die durchschnittlichen Heizkosten für die Mieter in Bremen Vahr um 17 Prozent, obwohl die Marktpreise um fünf Prozent stiegen. Unterm Strich fiel die durchschnittliche Bruttomiete für die GEWOBA-Mieter in Bremen von 7,23 Euro auf 7,07 Euro je Quadratmeter.

Ein Jahr später das erste Passiv-Wohnhaus im Land Bremen, im Hollergrund in Horn-Lehe (Foto). Das Doppelhaus mit je 138 Quadratmetern Wohnfläche.



Als Ergebnis der langfristigen Investitionsstrategie sind GEWOBA-Wohnungen bestens ausgestattet: von rund 40.000 Wohneinheiten verfügen 11 Prozent über einen Aufzug, 33 Prozent über ein modernes Bad, über 41 Prozent über eine Wärmedämmung und mehr als 85 Prozent über einen Balkon. Hier nicht nachzulassen, ist für Dr. Volker Riebel ein beharrlich verfolgtes

Vor dem Passivhaus Senator
Dr. Loske und Dr. Riebel

Ziel. „Wir haben alle Unternehmensaktivitäten, insbesondere die Investitionspolitik der GEWOBA im Bereich der Bestandsverbesserung und -erhaltung durch Modernisierung und Instandhaltung, stärker auf Wertorientierung ausgerichtet.“, sagt der Vorstandsvorsitzende. Als kommunales Wohnungsunternehmen gilt es Zeichen zu setzen auf den Feldern Stadtentwicklung, Projektentwicklung und Neubautätigkeit. Riebel: „Mit einem Marktanteil von knapp 20 Prozent spielt die GEWOBA eine wichtige wohnungswirtschaftliche Rolle mit großer Verantwortung für die Entwicklung und Stabilisierung großer Wohnquartiere.“

Energetisch bewusst auch beim Müll

Die GEWOBA war zudem das erste Wohnungsunternehmen im Land Bremen, das ein verursachergerechtes Abfallmanagementsystem – Partner ist die Firma Innotec – einführte. Das System refinanziert sich allein aus einer Beteiligung an den gemeinsam erzielten Einsparungen bei den Entsorgungskosten. So stellt das Unternehmen sicher, dass die Gesamtkosten für die Mieter nicht ansteigen. Bisher wurden insgesamt Müllschleusen für 644 Wohnungen aufgestellt. Jetzt ist geplant, überall dort Müllschleusen einzuführen, wo zurzeit die Müllgebühren nach Anzahl der Personen im Haushalt berechnet werden. Dabei handelt es sich um einen Bestand von rund 20.000 Wohnungen. Bei den Mietern kommt das verursachergerechte Abrechnungssystem gut an. Auch mit klassischem Müllmanagement erzielt die GEWOBA gute Ergebnisse. Bereits seit April 2007 eingeführt, evaluiert das Unternehmen Quartier für Quartier, was ein solches Management de facto

Müllschleusen dort, wo zurzeit die Müllgebühren nach Anzahl der Personen im Haushalt berechnet werden.

	2005	2006	2007	2008 (Plan)
laufende Instandhaltung	14.3	14.4	14,1	13.9
Vermietungsunterstützende Instandhaltung				7.5
Großinstandhaltung	22.9	24.8	18,6	9.5
nichtaktivierungsfähige Modernisierung	1.2	1.1	2.2	2.9
aktivierungsfähige Modernisierung	25.8	22.8	27,4	34.3
Bestandsinvestitionen	64.2	63.1	62,3	68.1

Investitionen in Tausend € der GEWOBA in in Neubauten

2005 — 8.335
2006 — 8.527
2007 — 5.922
2008 — 12.200

leisten kann. Ein erstes Ergebnis: im Bürgerpark-Süd, in Bremerhaven, ist eine Ersparnis von 20 Prozent zu verzeichnen.

Die Devise für die GEWOBA heißt: Energie ist kostbar – und teuer. Deshalb kontrolliert das Unternehmen mit Hilfe einer umfangreichen Software bis ins Detail, wo welcher Verbrauch anfällt. Ein Baustein des übergeordneten Prüfungs- und Steuerungsinstruments (TOM) ist das so genannte Energieinformationssystem EIS. Mit ihm werden alle Informationen über den energetischen Verbrauch und die bereits investierten Mittel in einzelne Wohnungen bis hin zum Gebäude erfasst. Im Abgleich mit dem Porfoliomanagement-System weiß die GEWOBA am Ende, wo und wann sie als nächstes zu investieren hat. In Zeiten der Banken- und Wirtschaftskrise bleibt zu hoffen, dass die KfW-Förderbank in naher Zukunft wieder zu einer relativ schwankungsfreien Zinspolitik zurückfinden wird. Die Bevölkerung dürfte es ihr danken.

Energie ist kostbar – und teuer.

Kirstin Ruge

Bausteine für Ihre Erfolge



Erfahrene Spezialisten
schaffen Praxislösungen
nach Maß.

Jetzt anrufen und informieren!

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 8 · 49134 Wallenhorst
Fon 0 54 07. 34 91 - 27 · Fax 0 54 07. 34 91 - 34
info@netzwerkfdw.de · www.netzwerkfdw.de

H. J. Krolkiewicz kommentiert und berichtet

Er kommentiert die positive Stimmung auf der ersten Baumesse des Jahres und berichtet wieder über Neues vom Markt und den Einsatz neuer Produkte in der Praxis.

Kommentar

Haben auch Sie nicht manchmal das Gefühl „im falschen Film zu sitzen“? Da werden landauf, landab in der Presse Negativmeldungen darüber verbreitet, wie schlecht es uns Deutschen gehen wird. Die EU sagt für Deutschland die schlimmste Rezession seit 1950 (minus 2,3 Prozent) voraus. Betroffen davon ist auch der Bau und alle dort Tätigen. So besucht man die erste Baufachmesse im Jahr 2009 mit Grummeln im Bauch. Und findet eine Messestimmung, die keine Spur von Krisenstimmung zeigt. Im Gegenteil, das Motto unter den Ausstellern lautete: „Keiner jammert, alle schauen nach vorn“ – oder wie man in Köln sagt: „Et kütt wie et kütt“. Die Messegesellschaft München meldet: „Es war das beste Ergebnis in der mehr als 40-jährigen Geschichte der BAU.“ Viele Aussteller berichten von einem Besucheransturm. Wo also ist die Krise am Bau? Haben alle Fachleute, die ja bekanntlich als Weise der Wirt-

schaft auftreten, sich in ihren Vorhersagen nicht nur 2008, sondern bereits auch 2009 geirrt? Ist das angekündigte Konjunkturprogramm nur ein verkapptes Wahlgeschenk? Jedenfalls scheint es am Bau besser zu laufen, als überall von Fachleuten verkündet wird. Allerdings berichten Handwerker, die verstärkt für die Wohnungswirtschaft tätig sind, vermehrt von Auftragsstorni. Wobei das je nach Bundesland unterschiedlich ist. Im Süden läuft es noch besser als im Westen und Osten. Hat die Wohnungswirtschaft im Süden besser gewirtschaftet oder mehr Reserven gebildet? Wir werden in der Wohnungswirtschaft heute beobachten, wie es weiter geht. Doch glauben auch wir an den Kölner Spruch: „Et iss nooch immer juut jejangen“. Auf Hochdeutsch: Wir gehören nicht zu den schwarz malenden Wirtschaftsweisen.

Hans Jürgen Krolkiewicz

Der Blaue Engel

Künftig soll der Blaue Engel auch bei der Auswahl von Wärmedämmstoffen helfen, eine ökologisch bessere Alternative zu wählen. Zudem wird die Vergabe des Blauen Engels künftig stärker im Klimaschutz positioniert und auf weitere Umweltbereiche ausgeweitet. Produkte und Dienstleistungen mit dem Blauen Engel werden künftig in folgende Kategorien eingeteilt: Schutz des Klimas, Schutz der Gesundheit, Schutz des Wassers sowie Schutz der Ressourcen. (www.blauer-engel.de)

Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen

Um die Sanierung von Großwohnsiedlungen zu beschleunigen und damit zugleich die Bewohner dieser Siedlungen bei den Heiz- und Warmwasserkosten zu entlasten, startet das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) im Rahmen des bewährten CO₂-Gebäudesanierungsprogramms ein Programm zur umfassenden Erneuerung von Großwohnsiedlungen unter energetischen, wohnungswirtschaftlichen, baukulturellen, städtebaulichen und demografischen Gesichtspunkten. Dabei geht es besonders um eine zukunftssträchtige Wärmeversorgung auch unter Nutzung erneuerbarer Energien. (www.bmvbs.de)



Auf- und Zwischensparrendämmung

Der Mineralwollhersteller Rockwool bietet mit seinem Aufsparrendämmsystem Meisterdach für das Steildach einen Dämmstoff in der Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 035. Aufeinander abgestimmte Komponenten erreichen zusammen mit der Klemmrock Zwischensparrendämmung einen guten Wärmeschutz; die feuchtevariable Dampfbremse Dasatop, die von außen über die Sparren verlegt wird, ergibt die vorgeschriebene Dichtigkeit. Für die Zwischensparrendämmung wird von innen die Dampfbremse und Luftdichtungsbahn Intello Rockfol climate eingebaut. Zum System gehören auch eine diffusionsoffene und wasserdichte First- und Kehlbahn sowie eine Einschraubhilfe. Foto Rockwool

ungsbahn Intello Rockfol climate eingebaut. Zum System gehören auch eine diffusionsoffene und wasserdichte First- und Kehlbahn sowie eine Einschraubhilfe. Foto Rockwool



Designfenster mit hoher Wärmedämmung

Im neu konzipiertem Design und Dreifach-Isolierverglasung stellt Roto sein neues Dachflächenfenster Designo R8 vor. Eine sehr geringe Einbauhöhe und konstruktive Maßnahmen zur Optimierung der Wärmeströme sind die Besonderheiten des Kunststofffensters mit einem hohen armierten Glasfaseranteil. Dadurch werden Wärmebrücken reduziert. Jede Scheibe der Verglasung ist beschichtet. Die äußere Scheibe ist bruchsicher und mit einem selbstreinigenden Effekt

ausgestattet. Eine Edelmetallbeschichtung der Innenscheibe verhindert das Beschlagen und gibt den notwendigen Sonnenschutz. Die Klappschwingtechnik mit oben liegender Drehachse gewährt eine gute Kopffreiheit. Foto Roto



Dreifach-Wärmedämmglas

Mit einem Wärmedämmwert (Ug-Wert) von bis zu 0,5 W/m²K (nach DIN EN 673) und einem Gesamtenergiedurchlassgrad (g-Wert) von 55 Prozent bei erhöhter Lichtdurchlässigkeit (tL) von 72 Prozent (nach DIN EN 410) ist das iplus 3CL von Interpane aktiv an der Energieeinsparung von Gebäuden beteiligt. Die hohe Farbneutralität der Beschichtung und die guten Werte machen das Glas besonders für den Wohnungsbau

und die energetische Modernisierung von Bestandsbauten interessant. Langwellige Sonnenstrahlen können das Glas unbehindert passieren, wodurch solare Energiegewinne ermöglicht werden.

Foto interpane



Balkonsystem für Altbauten

Mit dem Ziel einer energetischen Grundsanierung wurde ein Mehrfamilienhaus in Stuttgart-Fasanenhof umfassend modernisiert. Das Gebäude wurde komplett entkernt, die Wohnungsgrundrisse verändert und den aktuellen Anforderungen angepasst. Zudem wurde eine Photovoltaik-Anlage installiert. Bei der energetischen Gebäudemodernisierung spielt auch die Balkonsanierung eine nicht unwesentliche Rolle, da Balkone eine kritische Wärmebrücke im Gebäude darstellen und der Energieverlust hier besonders groß sein kann. Wenn die auskragenden Bauteile nicht thermisch vom Gebäude entkoppelt sind, ist an dieser Stelle der Wärmeabfluss aus dem warmen Innenraum nach außen besonders hoch. Meistens ist der Balkonanschluss des Altbaus in Hinblick auf die energetische Bilanz des Gebäudes nicht mehr zeitgemäß. Diese Problematik ergab sich auch beim Mehrfamilienhaus in Stuttgart: Eine umfassende energetische Sanierung war ohne das Ersetzen der Balkonanlage nicht möglich.

Die Substanz der alten, nur etwa 4,5 Quadratmeter großen Balkone war zum Teil so schlecht, dass die Tragfähigkeit nicht mehr gewährleistet werden konnte. Sie stellten zudem eine massive Wärmebrücke dar. Die ursprüngliche Balkonanlage sollte durch großzügige Stahlbeton-Balkone von rund 7,5 Quadratmetern ersetzt werden. Zur Sanierung wurden die alten Bauteile komplett abgeschnitten und die neuen Balkone thermisch getrennt wieder an den Bestand angeschlossen. Ein wärmedämmendes Verbindungselement von Schöck hat die auf zwei Stützen ruhende Konstruktion kraftschlüssig mit der Altsubstanz verbunden. Zur Aufnahme der geplanten Balkonplatte wurde an dieses Element ein Adapter montiert, der nach Fertigstellung der Dämmmaßnahmen nur noch sehr dezent aus der Fassade herauschaut. Die an der Vorderseite aufgestützten Balkonplatten konnten somit einfach eingehängt werden.

Neben der Herausforderung, die Anlage mit nur zwei vorderen Stützen anzuschließen, kam zudem ein enger zeitlicher Rahmen hinzu. Aufgrund dieser Anforderungen entschloss sich das beauftragte Architekturbüro Keck und Lorch (Stuttgart) für die Verwendung des Anschlusssystems von Schöck. Zuerst wurden die Wandanker an die Decke angeschlossen. Nach kompletter Fertigstellung des Gebäudes erfolgte die Montage der Balkone, die sich schnell realisieren ließ. Das System bietet zwei entscheidende Vorteile: eine einfache Montage sowie eine optimale thermische Entkoppelung der Balkonanlage von der Altsubstanz. Auf diese Weise wurden insgesamt 44 Balkone erneuert. Für die Mieter konnte damit zusätzlicher Wohnkomfort, statische Sicherheit und Wärmeschutz gewonnen werden. Die nachträgliche Montage von Balkonen an Bestandsgebäude ist technisch aufwändig. Neben der genauen Zustandsanalyse des Gebäudes müssen alle Belange in puncto Statik und Wärmedämmung berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck hat Schöck ein spezielles Projektteam „Vertrieb und Engineering Balkonsysteme“ gegründet, das Planer und Bauherren bei der Balkonsanierung unterstützt. Das Team übernahm auch beim Wohnhaus in Stuttgart die Planung, Konstruktion, Statik und Logistik für die neue Balkonanlage. Die montierenden Firmen erhielten Aufbaupläne, die das vorher erstellte Aufmaß berücksichtigten. Schöck produzierte alle statisch und bauphysikalisch relevanten Anschluss- und Verbindungselemente. Zusätzlich begleiteten Experten von Schöck die Montage und gaben den Gewerken wie Fenster, Gesimsbau und Fassadendämmung genaue Maßangaben vor. Damit konnte eine problemlose Verarbeitung und schnelle Fertigstellung gewährleistet werden. Beide Fotos Schöck



Designer-Haustür

Mit einer Kombination aus Glas und Holzlamellen stellt das Österreichische Unternehmen Topic seine neue Designer-Haustür vor. Ein Teil der Tür besteht aus wärmedämmendem, einbruchssicherem Glas. Nach außen ist der Glasausschnitt mit einem Dekorelement aus Holzlamellen abgedeckt. Die Holzverkleidung lässt sich beliebig wechseln. Drückergarnitur und Schloss sind in einer Edelstahlblende integriert.
Foto Topic



Tor im Holzdesign

Mit der Oberfläche aus Holznachbildung (Mahagoni, Golden Oak, dunkel Eiche) und hoher Witterungsbeständigkeit stellt Teckentrup ein neues Tor für Industrie und Gewerbe vor. Das Schnelllauftor (Golden-oak-Ind-Tor) öffnet und schließt sich mit einer Geschwindigkeit von bis zu 2,5 m/sec. Technisch und optisch lässt sich das Tor in die Architektur aller mit Holzoptik geprägten Gebäude leicht integrieren.
Foto Teckentrup



Haftungsoptimierte Grundierung

Mit dem Primer 610 hat Triflex eine neue Grundierung entwickelt, mit der an Kunststoff- und Kautschukbahnen (FPO/ TPO und EPDM/ Butyl) angeschlossen werden kann. Damit bietet das Unternehmen neue Möglichkeiten der optimalen Anbindung auf schwierigen Untergründen. Der flüssige Haftvermittler zeichnet sich durch seine schnelle Trocknungszeit aus. Schon nach ca. 20 Minuten ist die Grundierung überarbeitbar. Der einkomponentige Primer 610 wird filmbildend dünn auf die Abdichtungsbahn aufgetragen und ist somit sehr gering im Verbrauch.
Foto Triflex



Dämmhülsensystem

Die vom IpeG-Institut – Institut für preisoptimierte energetische Gebäudemodernisierung GmbH – entwickelte Traghülsenkonstruktion ist speziell für die energetische Sanierung von Gebäuden im Bestand konzipiert. Denn über die obersten Geschossdecken in ungedämmten Dachräumen entstehen erhebliche Wärmeverluste. Mit dem Dämmhülsensystem lässt sich diese energetische Schwachstelle im Gebäude ohne großen Aufwand beseitigen und ein erheblicher Beitrag zur Energieeinsparung leisten. Das Dämmhülsensystem mit der Eternit Holzzementplatte Duripanel bietet für alle obersten Geschossdecken bei Kaldächern den Passivhausstandard mit einem U-Wert von 0,1 W/m²K. Die Installation erfolgt schnell in nur einem Arbeitsgang. Auf druckfesten Papprohren werden Duripanel Holzzementplatten von Eternit mit einem speziellen Verfahren so miteinander verbunden, dass eine stabile begehbare Oberfläche entsteht. Die Dämmung unter den Platten erfolgt mit Zellulosedämmstoff: effizient und fugenlos im Einblasverfahren. Im Vergleich zur herkömmlichen Geschossdeckendämmung mit Kreuzbalkenkonstruktion, bestehend aus zwei Lagen Kanthölzern und zwei Lagen Mineralwolle, ist die Traghülsen-Konstruktion deutlich kostengünstiger zu realisieren. In 55 der 283 Kölner Schulen werden ab 2009 die oberen Geschossdecken mit dem Dämmhülsensystem gedämmt. 33.300 Quadratmeter werden auf diese Weise nachhaltig saniert. Damit setzt die Rheinmetropole einen entscheidenden und zukunftsweisenden Schritt in Richtung Passivhausstandard und leistet einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Für das Dämmhülsensystem wurde das IpeG-Institut mit dem „Förderpreis des Landes Nordrhein-Westfalen für nachwachsende Rohstoffe 2008“ ausgezeichnet. Foto Eternit



Notüberläufe auf Flachdächern sind heute Pflicht

Die aktuelle Flachdachrichtlinie sowie die DIN 1986-100:2008-05 schreiben neben der üblichen Entwässerung getrennte Notüberläufe vor, um Dachlasten zu begrenzen und Sammel-, Fall- und Grundleitungen zu entlasten. Hier werden Notüberläufe für Freispiegelentwässerungen sowie Druckströmungsentwässerungen gleichermaßen gefordert um Menschen, Gebäude und Sachwerte vor Schäden zu schützen. Um Flachdächer selbst bei stärksten Regenmassen sicher zu entwässern, hat das Unternehmen b/s/t eine eigene Produktlinie der Notentwässerung geschaffen. Hier wurden u. a. Notüberläufe entwickelt, die eine Ablaufleistung von über 13 Liter Wasser pro Sekunde ermöglichen. Neben dem Standardprogramm mit runden, rechteckigen und senkrechten Notüberläufen aus PVC und Aluminium werden rechteckige Notüberläufe bis zu ein Meter Breite aus PVC, PE oder PP gefertigt. Im Sonderbau bietet b/s/t ein Höchstmaß an Flexibilität und kann deshalb oft auch konstruktiv schwierige Fälle lösen. Die Anschlussmanschetten können je nach Bedarf aus PVC, EVA, VAE, Polyolefin, ECB und andere Materialien geliefert werden. Foto bst



CO₂-Bilanz des Dämmstoffes Thermo-Hanf

Jeder Bauherr, der seine Immobilie ausreichend dämmt, darf sich als Klimaschützer betrachten. Denn die durch die Hausdämmung erzielte Energieeinsparung führt mit zu einer Verringerung des CO₂-Ausstoßes in die Atmosphäre. Dabei spielt die Auswahl des ausgesuchten Dämmstoffes keine Rolle. Wer jedoch einen Wärmedämmstoff einbauen möchte, der eine positive CO₂-Bilanz aufweist, kann sich alternativ für den Dämmstoff Thermo-Hanf entscheiden. Der Hersteller Hock hat für seinen Naturfaserdämmstoff von einer deutschen Universität eine CO₂-Bilanz erstellen lassen. Dabei wurde der Energieverbrauch zur Herstellung eines Kubikmeters des Dämmstoffes ermittelt und diesem Wert die in der Hanffaser eingespeicherte Menge an CO₂ gegenüber gestellt. Dem gesamten Energieaufwand von 45,75 kg CO₂ pro Kubikmeter steht ein Einspeicherpotenzial von 58,5 kg CO₂ pro Kubikmeter gegenüber. Das bedeutet also, dass ein Bauherr bereits beim Einbau dieses Dämm-

stoffes die Atmosphäre mit etwa 13 kg CO₂ je Kubikmeter entlastet. Foto Hock



DIN-Taschenbücher Wärmeschutz

Ein Großteil der DIN-Normen und -Vornormen, die in der Energieeinsparverordnung genannt werden, wird Planern und Ausführenden im Rahmen einer neuen Taschenbuch-Trilogie zur Verfügung gestellt. Die in DIN-Taschenbuch 158/1 Wärmeschutz 1 enthaltenen Normen spezifizieren Größen und Einheiten, Mindestanforderungen zur Energieeinsparung in Gebäuden, Anforderungen, Berechnungsverfahren und Hinweise für Planung und Ausführung zum Thema Klimabedingter Feuchteschutz, Planungs- und Berechnungsgrundlagen für geschlossene zwangsbelüftete Ställe, Berechnungsverfahren für Bauteile in Hinblick auf den Wärmedurchlasswiderstand und den Wärmedurchgangskoeffizienten sowie weitere Themen. Ergänzt wird diese Sammlung durch DIN-Taschenbuch 158/2, das dem Heizenergiebedarf von Gebäuden und der energetischen Bewertung heiz- und raumluftechnischer Anlagen gewidmet

ist sowie DIN-Taschenbuch 158/3, in dem es um die Energieanforderungen und Nutzungsgrade von Heizungsanlagen und Gebäuden und die Normheizlast geht. DIN-Taschenbuch 158/1: Wärmeschutz 1; Bauwerksplanung, Wärmeschutz, Wärmebedarf;

9. Auflage. 2009. 751 S. A5. Broschiert, 171,00 EUR, ISBN 978-3-410-16876-8. DIN-Taschenbuch 158/2: Wärmeschutz 2; Heizenergiebedarf von Gebäuden und energetische Bewertung heiz- und raumluftechnischer Anlagen; 1. Auflage. 2009. 788 S. A5. Broschiert, 178,40 EUR, ISBN 978-3-410-16962-8

DIN-Taschenbuch 158/3: Wärmeschutz 3; Energieanforderungen und Nutzungsgrade von Heizungsanlagen in Gebäuden und Norm-Heizlast; 1. Auflage. 2008. 376 S. A5. Broschiert, 89,50 EUR, ISBN 978-3-410-16963-5. Foto Beuth

Trends und Hintergründe

Wohnungswirtschaft und Facility Management – ein unauflöslicher Widerspruch? Wohnungswirtschaft heute meint nein, deshalb berichtet FM-Experte Dirk Trusheim in seiner Facility Management-Kolumne über Trends und Hintergründe aus der Branche.

Facility Management Messe 2009



Die Messe Facility Management 2009 gewinnt weiter an Fahrt. Unter dem Slogan „FM-Lösungen – erkennen, beraten, möglich machen“ präsentieren sich Messe und Kongress vom 21. bis 23. April 2009 in Frankfurt am Main. Die Riege der Komplett-dienstleister und bedeutenden FM-Unternehmen, die im April 2009 ausstellen, ist so umfassend wie noch nie in der Historie der FM-Messe: CWS-boco Deutschland, Gegenbauer Holding, Hochtief Facility Management, HSG Zander, Piepenbrock Dienstleistungsgruppe, WISAG Facility Management und erstmals auch die Strabag. Auch der CAFM-Bereich präsentiert sich kompetent auf der Messe, z.B. über acadGraph, FaciWare, Kessler

Real Estate Solutions, Loy & Hutz, pit-cup, Planon, N+P Neumann + Partner Informationssysteme. Unter www.fm-messe.de kann der jeweils aktuelle Stand abgerufen werden. Branchenkenner sprechen mittlerweile von einem Muss, wenn auf eine Messeteilnahme angesprochen wird. Neu wird in diesem Jahr das Forum sein. Dort, zentral in der Messehalle platziert und kostenfrei für alle Besucher zugänglich, wird an allen drei Tagen ein umfassendes Programm geboten. Die Vorträge und Diskussionsrunden gruppieren sich unter Schwerpunktthemen von FM für Industrieunternehmen und Öffentliche Hand bis hin zu CAFM und Recruiting.

Der parallel zur Messe stattfindende Facility Management Kongress bietet Vorträge und Diskussionsrunden von den Grundlagen des FM bis hin zu speziellen Fragen wie etwa das Management von kirchlichen Immobilien. Das Thema Arbeitsmarkt FM dominiert den dritten Messtags, den 23. April 2009. Für Studenten ausgewählter Hochschulen hat die Messe das Angebot geschaffen, kostenlos via Bustransfer Hochschule – Frankfurt an diesem Tag mit potentiellen Arbeitgeber ins Gespräch zu kommen. Erstmals findet am ersten Messtags direkt in der Messehalle ein FM-Branchenabend statt. Ab 17 Uhr verwandelt sich die Messehalle in ein großes Get-Together. Die Keynote der Facility Management 2009 wird von Prof. Dr. Lothar Seiwert gehalten. Prof. Seiwert ist Europas führender und bekanntester Experte für Zeit- und Lebensmanagement.

FM-Experte Dirk Trusheim.

Die Keynote der Facility Management 2009 wird von Prof. Dr. Lothar Seiwert gehalten.

Hochtief betreibt Schulungszentrum der Lufthansa

Hochtief Facility Management übernimmt für zwei Jahre das FM im neu errichteten Lufthansa Training & Conference Center im hessischen Seeheim. Die mit 483 Zimmern und mehr als 80 Seminar- und Veranstaltungsräumen ausgestattete exklusive Immobilie dient als Schulungszentrum für Lufthansa-Mitarbeiter aus aller Welt und gehört zu den größten Tagungshotels Deutschlands. Über das Auftragsvolumen wurde Stillschweigen vereinbart.

483 Zimmern und mehr als 80 Seminar- und Veranstaltungsräumen.

Johnson Controls übernimmt Freudenberg-Teile

Die Geschäftsbereiche Freudenberg Produktionsservice und Freudenberg Gebäudeservice der Weinheimer Unternehmensgruppe wurden im Rahmen eines Outsourcingprojekts an Johnson Controls Global WorkPlace Solutions übergeben. Beide Unternehmen vereinbarten eine enge Zusammenarbeit in der Instandhaltung und im Facility Management. Rund 260 bisherige Freudenberg-Mitarbeiter an den Standorten Weinheim und Neuenburg sollen im ersten Quartal 2009 übernommen werden.

Rund 260 Mitarbeiter werden übernommen.

Credit Suisse beauftragt NORD/FM

Die Credit Suisse AM Immobilien Kapitalgesellschaft mbH hat das technische und kaufmännische Facility Management für ihre Fondsobjekte in Deutschland der NORD/FM die technische Bewirtschaftungssteuerung für einen Großteil der inländischen Fondsobjekte übertragen. Basis für das neue Modell ist die Trennung des kaufmännischen und technischen Facility Managements. Die wesentlichen Aufgaben der NORD/FM bestehen in der Budgetüberwachung, dem Schadensmeldungsmanagement und der Steuerung der operativen Dienstleister. Im nächsten Schritt soll die Zusammenarbeit auf das Ausland ausgedehnt werden.

Zusammenarbeit soll auf das Ausland ausgedehnt werden.

Hochtief EM gewinnt Contracting-Award

Das „Einspar-Contracting für das Klinikum am Bruderwald in Bamberg“ wird mit dem Contracting-Award 2008 ausgezeichnet. Damit vergibt die Jury, bestehend aus dem Energieeffizienz-Verband AGFW, der Deutschen Energie-Agentur dena sowie der BVT Holding und dem Verlag Energie & Management, den diesjährigen Preis an ein besonders innovatives Projekt aus dem Gesundheitswesen, an dem der Energiedienstleister Hochtief Energy Management, die Stadtwerke Bamberg und die SozialStiftung Bamberg beteiligt sind. Um 40 Prozent sinkt der CO₂-Ausstoß der medizinischen Einrichtung durch die umgesetzten Maßnahmen.

CO₂ Ausstoß sinkt um 40 Prozent

Rekordjahr für ThyssenKrupp Services

Das abgelaufene Geschäftsjahr war für ThyssenKrupp Services erneut ein Rekordjahr. Mit einem Umsatz von 16,7 Mrd. Euro und einem Ergebnis von 704 Mio. Euro erreichte das Unternehmen neue Rekordmarken. Der Gewinn wurde im Vergleich zum Vorjahr um 46 Prozent gesteigert. ThyssenKrupp Services konzentrierte sich nach eigenen Angaben im Berichtszeitraum weiter konsequent auf Werkstoff- und Industriedienstleistungen sowie auf die Rohstoffversorgung für produzierende sowie verarbeitende Unternehmen.

Gewinn plus 46 Prozent.

enercity Contracting GmbH am Start

Zum 1. Januar 2009 wurde die enercity Contracting GmbH gegründet. In der hundertprozentigen Tochter der Stadtwerke Hannover AG werden zukünftig alle Vertriebsaktivitäten im Bereich Contracting zusammengefasst. Die operative Umsetzung wird zum 1. April 2009 erfolgen. Mit der Ausgründung des Contracting-Geschäftsfeldes in eine Tochtergesellschaft wollen die Stadtwerke Hannover AG ihre Marktposition im Contracting-Markt auch außerhalb des Netzgebietes weiter verbessern und ihre Wachstumsstrategie umsetzen, hieß es von Seiten der Stadtwerke.

Operativ ab 1. April.

PPP geht an die Uni

Die Bauhaus-Universität Weimar beabsichtigt mit Unterstützung des Freistaates, den Neubau sowie die Sanierung von insgesamt sieben Lehr- und Forschungsgebäuden im Rahmen einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft (Public Private Partnership, PPP) an einen privaten Partner zu übertragen. Das Weimarer Projekt mit einem Investitionsvolumen von über 40 Mio. Euro ist das erste Bundespilotprojekt im Hochschulbereich.

Bauhaus-Uni Weimar: 40 Mio. Euro Investitionsvolumen.

Die Sanierung der Bauhaus-Universität soll Aufschluss über die Anwendbarkeit des PPP-Modells im Hochschulbereich geben. In Anbetracht eines Investitionsbedarfes von über 100 Mrd. im Bildungsbereich gilt es, neue Wege zu gehen, erklärte das Bundesverkehrsministerium. Insgesamt wurden in Deutschland bereits über 110 PPP-Projekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von nahezu 3,5 Mrd. Euro verwirklicht. Für das Jahr 2009 plant der Bund den Einsatz der „Partnerschaften Deutschland“, einer gemeinsamen Gesellschaft mit der Wirtschaft. Sie soll weitere Projekte vorantreiben. Man glaubt es kaum, PPP im Bildungsbereich. Hat der Minister da die letzten Jahre verschlafen?

HypoVereinsbank überträgt FM an Strabag

Strabag Property and Facility Services GmbH (Strabag PFS), eine Tochter des börsennotierten Baukonzerns Strabag SE, wird mit Wirkung zum 1. April 2009 das Facility Management der HypoVereinsbank AG (HVB) übernehmen. Strabag PFS wird das gesamte technische und kaufmännische Gebäudemanagement sowie sämtliche infrastrukturellen Dienstleistungen in den rund 1000 selbstgenutzten eigenen und gemieteten Immobilien der HVB in Deutschland erbringen.

1000 Immobilien.

ISS übernimmt Pestguard Marco Bartens e. K.

Die ISS Facility Services GmbH hat zum 1. Dezember 2008 die Pestguard Marco Bartens e. K. mit Sitz in München übernommen. Das Unternehmen betreut seine Kunden im regionalen Umfeld von München und Nürnberg. Gegründet und geführt wurde das Unternehmen vom bisherigen Alleingesellschafter Marco Bartens. Pestguard Bartens hat sich als Fachunternehmen im Bereich der industriellen Backwarenherstellung etabliert. Zum Kundenkreis gehören bekannte Marken, wie Lieken Urkorn und Barilla.

Bereich München und Nürnberg.

Hochtief FM im Zentralklinikum Suhl

Hochtief Facility Management übernimmt ab sofort den Betrieb der Gebäudetechnik sowie der krankenhausspezifischen Anlagen des SRH Zentralklinikums Suhl in Thüringen. Beide Unternehmen schlossen jetzt einen entsprechenden Vertrag für zunächst drei Jahre. Über das Auftragsvolumen wurde Stillschweigen vereinbart.

Vertrag über 3 Jahre.

Auftrag für BayernFM

Im Auftrag der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) hat die Bayern Facility Management GmbH zum 1. Januar 2009 die technischen und infrastrukturellen Hauswartungsdienste für das Landesamt für Umwelt in Hof, das Finanzamt Nürnberg Süd sowie das Finanzamt in Rosenheim übernommen. Das Portfolio umfasst an den drei Standorten insgesamt neun Gebäude mit insgesamt rund 55 000 m² BGF, die primär Verwaltungs- und Geschäftseinheiten beherbergen. Im Rahmen dieses Pilotprojektes will die IMBY Erfahrungen und Erkenntnisse über mögliche Einsparungen und Synergieeffekte durch eine Bündelung und externe Vergabe von Gebäudemanagementdienstleistungen gewinnen.

Neun Gebäude mit insgesamt rund 55 000 m² BGF.



**Erfolgreiche
Internetprojekte**

www.pappert.de

mit Spenden helfen

Personalien im Februar

Hier können Sie aktuelle oder gerade erfolgte Veränderungen veröffentlichen lassen. Schreiben Sie mir unter Warda@wohnungswirtschaft-heute.de, wenn Sie sich beruflich verändert, wenn Sie einen Preis, eine Auszeichnung bekommen haben. Hier ist der Platz dafür ... und vergessen Sie nicht, ein Foto mitzuschicken.

FT Adler Kiel mit DESWOS

Ein Stück weit soziale Verantwortung übernehmen



Durch die Welt des Volleyballs wird künftig der Volleyball-Bundesligist FT Adler Kiel den Namen der DESWOS auf ihren Trikots tragen. Die Idee dazu stammt von Teammanager Michael Sevenheck, den in seiner Funktion als Vertriebsleiter der Firma innotec abfallmanagement GmbH ein enger Kontakt mit der deutschen Wohnungswirtschaft verbindet. Dazu wurde auf dem Verbandstag 2008 der rheinland-westfälischen Wohnungswirtschaft in Paderborn das Gespräch mit dem Generalsekretär der DESWOS, Georg Potschka, gesucht, der sich begeistert zeigte, das sich ein Bundesligist in den guten Dienst der Sache stellt.

Besonders die international agierenden Kieler Beachvolleyballer wie Florian Huth, Sebastian Dollinger, Markus Böckermann, Florian Lüdike

und Daniel Krug, die bei FIVB Turnieren und Worldcup Serien auf nahezu allen Kontinenten antreten, ist die Gradwanderung zwischen Wohlstand und Entwicklungshilfe nicht unbekannt.

„Oftmals kommen wir auf dem Weg zu den Sportarenen an Slums und Ghettos vorbei, wo unglaublich viele Menschen ohne Perspektive, zum Teil von Geburt an ohne ein Dach über dem Kopf leben“, sagt Florian Huth, für den es unerklärbar ist, das es in der heutigen Zeit noch solche Zustände gibt. „Da unsere Sportart in der Öffentlichkeit wachsenden Zuspruch bekommt, haben wir die Idee als DESWOS Pate und Werbeträger gerne angenommen. So können wir mit gutem Beispiel vorangehen und ein Stück weit soziale Verantwortung übernehmen“, so Huth, der zusammen mit seinem Partner Mischa Urbatzka (Hamburg) im April 2009 beim Worldcup in Brasilien aufschlägt. o wurde beim Punktspiel Mitte Januar gegen RWE Rhein-Ruhr-Volley in Bottrop ein Trikot als Symbol für die verantwortungsvolle Aufgabe und Partnerschaft an die DESWOS überreicht.



Michael Sevenheck, Vertriebsleiter der Firma innotec, links, präsentiert das Deswos-Trikot mit Klaus Bangemann von Deswos, Foto Deswos

GAG Köln

Günter Wallraff schreibt mit einer Kölner Schülern ein Buch

Enthüllungsjournalist Günter Wallraff schreibt mit über 50 Schülern Kölner Schulen der Klassen 5 bis 10 ein Buch. Profi Wallraff wird über mehrere Monate die Schreibwerkstatt der jungen Talente begleiten. Mithelfen wird daneben Pädagogin Kirsten Stamer, der Journalist Manfred Junggeburth, die Lehrer und GAG-Pressesprecher Dirk Kästel. GAG-Vorstand Günter Ott: Wir freuen uns, dass die Schüler mit einem so guten, prominenten Künstler zusammen eine Buchidee in die Tat umsetzen wollen. Wir sind der Meinung, wir müssen in Kindergärten, Schulen und der Ausbildung viel mehr für Kinder, Jugendliche und Heranwachsende tun!“ Die GAG finanziert dieses in Deutschland wohl einmalige Buchprojekt mit dem Arbeitstitel „Träume, Realität und Chancen“.

Es wird am Ende ein Buch mit vielen Themen gedruckt, das auch im Buchhandel erhältlich ist. Günter Wallraff: „Dieses Buch soll in Köln und darüber hinaus Schule machen, so wie meine Bücher.“

GAG Vorstand Ott: Wir müssen mehr für Kinder tun.

GEWOBAG und European Federation for Living (EFL)

Workshop Soziale Stadt und Integration von Migranten



Am 15. und 16. Januar 2009 haben Vorstände und andere Vertreter als Delegation großer niederländischer Wohnungsunternehmen aus Amsterdam, Rotterdam, Den Haag und Enschede an einem zweitägigen Workshop in Berlin teilgenommen. Der Workshop befasste sich mit dem Thema Soziale Stadt und Soziale Integration von Migranten.

Die Organisation des Workshops lag in den Händen des Berliner Wohnungsunternehmens

GEWOBAG und der European Federation for Living (EFL), ein europäisches Konsortium von Immobilienpartnern, Wohnungsbaugesellschaften, Banken und Projektentwicklern aus den Niederlanden und Deutschland. Neben der GEWOBAG mit Hendrik Jellema (Vorstand) und Erwin Stüven Geschäftsführer Gewobag Mieterbetreuung GmbH) war auch die SAGA GWG aus Hamburg durch Vorstandmitglied Michael Sachs vertreten. Auf niederländischer Seite waren Chretien Mommers, Geschäftsführer der Woningstichting Eigen Haard Amsterdam; Ben Pluijmers (Geschäftsführer) und Margriet Drijver (Vorstandsvorsitzende) von Woningstichting Com Wonen Rotterdam und Maarten Brandjes (Projektleiter) von Woningstichting De Woonplaats; ferner Joost Nieuwenhuijzen, Geschäftsführer der European Federation for Living (EFL) dabei.

Referenten der Veranstaltung waren neben den bereits erwähnten Vorständen auch die Staatssekretärin Frau Dunger-Löper und der Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowsky aus Berlin-Neukölln. Am Ende der zweitägigen Veranstaltung waren sich alle Teilnehmer darüber einig, dass ein weiterer Erfahrungsaustausch auf dieser Ebene für alle von großem Nutzen ist. In den folgenden Monaten werden von den beteiligten Wohnungsbaugesellschaften Projekte benannt, die zu Lösungen führen sollen, um die Integration und

GEWOBAG-Vorstand Hendrik Jellema (links) und Joost Nieuwenhuijzen, Geschäftsführer der European Federation for Living, begrüßen Hella Dunger-Löper, Staatssekretärin für Bauen und Wohnen des Landes Berlin (zweite von links). Foto Gewoba

Gemeinsam an Lösungen arbeiten.

Partizipation der Bewohner in den zu stabilisierenden Stadtteilen zu intensivieren und von den gegenseitigen Erfahrungen zu lernen.

GBI, FMB und GTM

Neuer Eigenbetrieb für Bremer Immobilien

Michael Bongartz (GBI) und Falko Spieker (FMB, GTM) werden die Geschäftsführer des neuen Eigenbetriebes für Bremer Immobilien sein. Damit sind die Reste von McKinsey in Bremen beseitigt:

Es geht um 2200 Immobilien.

Ein Jahr lang hatte eine Arbeitsgruppe unter Leitung des Staatsrates Dieter Mützelburg (Grüne) mit den Geschäftsführern der bremischen Immobilien-Firmen GBI, FMB und GTM gearbeitet, um „die Folgen der Unternehmensberatungen von McKinsey und Roland Berger zu beseitigen“. So formulierte es Mützelburg bei der Vorstellung der neuen Gesellschaft „Immobilien Bremen“, die in Zukunft für Bremens kommunale Immobilien zuständig sein soll. Das McKinsey-Firmengeflecht wird durch einen Eigenbetrieb ersetzt.

Zu sparen gibt es rund eine Millionen Euro an Mehrwertsteuer, berichtete Mützelburg, vor allem soll die neue Struktur kundenfreundlicher sein. Und Kunden sind die bremischen Verwaltungen sowie die Schulen und Kindergärten. Immobilien Bremen vermietet ihnen die Räume, kümmert sich um Hausmeister, Reinigung und die zentrale Beschaffung, insgesamt geht es um 2.200 Immobilien. Bisher haben die drei kommunalen Firmen, die diese Aufgaben erfüllen sollen, rund 450 Mitarbeiter.

Gassmann + Grossmann

Geschäftsleitung neu geordnet

Zum Jahreswechsel hat die Gassmann + Grossmann Baumanagement GmbH ihre Geschäftsleitung neu geordnet. Die bisherigen Mitglieder der Geschäftsleitung wurden zu Prokuristen und ein Prokurist zum Geschäftsführer bestellt.

Die Weichen sind gestellt.



Dipl.-Bauing.,
M. Eng. Jürgen
Brandstetter,
bislang Proku-
rist der GmbH
in Frankfurt am
Main, wurde
zum Geschäfts-
führer bestellt.



Dipl.-Ing. Ar-
chitektin Petra
Krebber und



Rainer Rösch
wurde Proku-
rist der GmbH
in Frankfurt am
Main,



Dipl.-Bauing.
Boris Maticic
wurde die
Prokura für die
GmbH in Stutt-
gart erteilt.

Fotos Gassmann + Grossmann

Damit unterstützen sie die bisherigen Geschäftsführer Dipl.-Ing. Architekt Reinhardt Grossmann und Dipl.-Ing. Architekt Heinz Heger. Mit dieser Weichenstellung wurde der nächste Baustein gelegt, der die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens im Rahmen der geplanten Expansion für die nächsten Jahre gewährleistet.

GESICHT ZEIGEN



durch die Kraft der Farbe
und die Philosophie des
Unternehmens

www.designer-architekten.de

mit Spenden helfen

Deswos bringt fachliche Hilfe beim Häuserbau!

Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für Not leidende Familien und bei der Sicherung ihrer Existenzen, so lautet der Auftrag der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Seit 40 Jahren bekämpft der gemeinnützige und private Verein Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern. Ein Projekt bei dem auch Sie speziell helfen können.



Wir brauchen fachliche Hilfe beim Häuserbau. Mit dieser Bitte meldete sich vor drei Jahren eine Mitarbeiterin der Kreditgenossenschaft ACAMS aus El Salvador bei einem langjährigen Partner der DESWOS in Nicaragua. Die Frauenkooperative ACAMS aus einer der ärmsten Gegenden El Salvadors entstand aus einer Selbsthilfegruppe. Die Spar- und Kreditgenossenschaft gibt Frauen nicht nur Kredite, sondern sie berät auch. Für den Projektort Tejutepeque und die umliegenden Dörfer ist es keine Bank, sondern eine Institution, bei der die Frauen Hilfe in drängenden Lebensfragen suchen. Kein Wunder, denn die Landfrauen der Provinz Cabañas haben weit weniger als zwei Dollar pro Kopf und Tag zur Verfügung. Zur Armut hinzu kommt die Analphabetenrate von knapp 30 Prozent. Viele der Frauen sind allein



Ziegel aus rotem Lehm machen die Frauen selbst.

erziehend. Die meisten Familien leben getrennt, weil die Männer in Städten ihr Einkommen suchen müssen. Zuhause gilt es, durchschnittlich vier Kinder und oft die Großeltern zu ernähren. Die Frauen versorgen ihre Familie mit Mais und Bohnen selbst. Einige erwirtschaften zusätzlich ein kleines Einkommen durch Schweinehaltung.



Nur wenige Häuser sind aus gebrannten Ziegeln oder Betonsteinen. Die meisten Menschen leben in Hütten aus Bajareque, dem traditionell mit Lehm beworfenen Holzgeflecht, unter gesundheitsschädigenden Bedingungen. Toiletten sind oft gar nicht vorhanden. Das Brunnenwasser ist gut, verliert aber an Qualität durch schlechte Lagerung in einfachen Plastikkanistern. Die Hütten haben kein Bad. Die Menschen waschen sich und ihre Kleidung im Fluss. Erdbeben zerstörten die

Die alten Hütten bedrohen die Gesundheit der Bewohner.

meisten Häuser. Die Schulbildung ist unzureichend. Es fehlt an Arbeit und an Ausbildungsmöglichkeiten für die jungen Leute. Der Alltag für die Frauen und ihre Kinder ist schwer zu bewältigen. Nicht genug damit, in zwei aufeinander folgenden Erdbeben wurden die meisten Häuser 2001 stark beschädigt oder gänzlich zerstört.

Die Kooperative stellt Baustoffe selbst her



Die erste Zusammenarbeit mit der ACAMS hat Früchte getragen: sie haben fünf erdbebenresistente Häuser mit dazugehörigen Toiletten gebaut. Darunter sind drei klimagerechte Häuser aus Lehm und zwei platzsparende Häuser aus vorgefertigten Betonelementen. Die Kooperative stellt Baustoffe wie Dachziegel und Betonfertigelemente mittlerweile selber her. Genauso beim Lehm-bau: traditionelle Methoden wurden aufgefrischt und verknüpft mit dem heutigen Wissen über die

notwendigen Maßnahmen für eine hohe Erdbebenresistenz.

Die Pilotphase war erfolgreich. Jetzt startet die DESWOS mit der Frauengenossenschaft ein größeres Projekt. 40 klimagerechte Lehmbauten und 20 neue Häuser aus vorgefertigten Elementen sind geplant. Toiletten, saubere Wasserlagerung, schützende Waschräume sowie energiesparende Herde werden gemeinsam von qualifizierten Handwerkern und den Familien errichtet. Sie werden fortgebildet und sie legen Gemüsegärten an. Einen Teil der Unterstützung in Form eines Kredites werden sie im Laufe von sieben Jahren wieder ablösen. Denn der Aufbau der Selbsthilfestrukturen soll die Lage für die Landfrauen in Tejutepeque dauerhaft verbessern.

Bitte unterstützen Sie durch Ihre Spende den Bau stabiler Häuser für die Familien in Cabañas. Sie tragen dazu bei, eine erdbebensicherere Bauweise für Menschen in der Region voranzutreiben.

Spendenstichwort: WS 358 Lehmhäuser in Cabañas
Kontoinhaber: Deswos
Konto: 660 22 21
BLZ: 370 501 98
Sparkasse KölnBonn

20 neue Häuser dieses Typs werden in Tejutepeque gebaut.
Alle Fotos Deswos

Joachim Brech fragt: Wir werden immer älter. Ist die richtige Frage schon gestellt: die Frage nach der Zeit?

Immobilien bestehen nicht nur aus vier Wänden. Wohnen ist nicht nur das sprichwörtliche Dach über dem Kopf. Wohnen ist geradezu der Focus für tief liegende Sehnsüchte und Wünsche: man sucht Geborgenheit, Selbstachtung, Anerkennung. Die Wohnbedürfnisse sind einerseits sehr individuell und andererseits von allgemeinen Bedingungen bestimmt, der Arbeitswelt, der Entwicklung der Stadt und des Quartiers, von demografischen Entwicklungen, kulturellen Trends. Kurz: Wohnen ist Leben. Und Wohnungen sollen zu einem guten Leben beitragen. Wohnen ist also ein Thema, das wir immer wieder in seinen komplexen Zusammenhängen betrachten sollten: DIE KOLUMNE.

Heute: „Wir werden immer älter. Ist die richtige Frage schon gestellt: die Frage nach der Zeit?“

Der Jungbrunnen als demographischer Abgrund?

Im Jungbrunnen zu baden um möglichst alt zu werden, ist seit Jahrhunderten ein Menschentraum.

Ein Alter von 100 und mehr Jahren ist heute keine unrealistische Vision. In den letzten hundert Jahren – ein vergleichsweise kurzer Zeitraum der neueren Menschheitsgeschichte – hat sich die Lebenserwartung von rd. 35 Jahren auf heute etwa 71 Jahre bei den Männern und 78 Jahre bei den Frauen erhöht. Die heute 60 Jahre alten Männer können mit noch weiteren 11 Lebensjahren rechnen, die Frauen mit 18. Der hohe Lebensstandard in unseren Ländern – medizinische Versorgung, Hygiene, Unfallvorsorge, bessere Arbeitsbedingungen, gute Ernährung, Urlaube – wird ein immer höheres Alter ermöglichen. Gegen die Krankheiten des Alters wie Alzheimer werden Mittel gesucht. Gegen Grippe wird geimpft. Das Eintrittsalter in das Pflegeheim liegt bei über 80 Jahren. Vielleicht werden die heute 60-Jährigen bald mit noch weiteren – und lebenswerten – 40 Jahren rechnen können, ein Zugewinn, der in früherer Zeit ein ganzes Leben ausmachte. Man kann wieder von vorn anfangen, einen neuen Beruf ergreifen, eine neue Liebe suchen, ein Haus bauen. So jedenfalls sind die Perspektiven, sofern keine gravierenden gesellschaftlichen Ereignisse drohen.

Wenn wir immer älter werden, dann lautet die Frage nicht: wie gestalten wir das Leben nach 60 oder 65, sondern wie das Leben insgesamt? Wenn man wie wir es bisher gewohnt sind, auf die Zäsur 60 oder 65 Jahre sieht, jenseits der ein dritter Abschnitt liegt, und wenn wir glauben, wir könnten diesen wie die Generation der heute 60-Jährigen genießen, dann tun sich in der Tat Abgründe auf:

- Wie können die hohen Renten für das anspruchsvolle Pensionistenleben und die mit dem Älterwerden horrend ansteigenden Gesundheitskosten finanziert werden?

- Wie werden die Menschen die lange Zeit nach der Pensionierung verbringen? Einsam, isoliert, gelangweilt, pflegebedürftig, arm?
- Welches Verhältnis werden die Alten zu ihren Ur-Ur-Enkeln haben – und diese zu den Alten?

Wenn sich nur die Lebenserwartung erhöht, aber der Alterungsprozess und die Alterszeit nicht drastisch verkürzt und die Lebenszeitbudgets nicht insgesamt grundlegend neu organisiert werden, ist es nicht vorstellbar, wie die Gesellschaft das Älterwerden der Menschen verkraften soll.

Es steht aber noch eine andere Frage im Raum. Was hat dazu geführt, dass wir immer älter werden können? Ist das Älterwerden allein dem medizinischen Fortschritt geschuldet oder der Gesamtheit der Lebens- und Arbeitsorganisation? Könnte es sein, dass wir doch nicht immer älter werden, wenn sich die Voraussetzungen radikal ändern? Oder wird das Gegenteil der Fall sein: dass uns das immer Neue jung hält?

Wie wir im Alter leben entscheidet sich Jahrzehnte früher.

Mit dem rasanten technologischen und medizinischen Fortschritt hält die Entwicklung unserer gesellschaftlichen Organisationsformen nicht Schritt. Wir sind sozial und mental auf diese gewaltige Veränderung, die dieser Lebenszeitgewinn bedeutet, nicht vorbereitet. Sie ist in der Geschichte ja auch etwas völlig Neues.

Das gesamte gesellschaftliche Leben – die sozialen Sicherungssysteme, das Wohnungswesen, die Arbeitswelt, die Ausbildungsformen usw. – beruht nach wie vor auf der Alterserwartung 71 bzw. 78 Jahre und einem idealtypischen Lebensmodell, einer Art Idealbiographie, auf verbindlichen und einfach strukturierten Lebensformen und Lebensstilen. Betrachten wir zum Beispiel den Lebenslauf eines als erfolgreich und zufrieden geltenden akademisch Ausgebildeten.

Er: Gutes, jedenfalls kein problematisches Elternhaus, zwei Geschwister. Kindergarten, Schule bis zum 18. Lebensjahr, Ausbildung, mit 25 Eintritt ins Erwerbsleben, Heirat. Sie: Ausbildung, Hausfrau und Mutter. Bausparen, Lebensversicherung, Ausbildungsversicherung, gesichertes Berufsleben mit sozialer Absicherung und moderne Arbeitsteilung bei der Kindererziehung, damit die Frau halbtags berufstätig sein kann, Mittelklassewagen, Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung, kontinuierliche Gesundheitsprävention, regelmäßige Urlaube, ca. sechs Wochen im Jahr, vielleicht ein Seitensprung, aber keine aus der Bahn werfende Krise; ansonsten eingebunden in verwandtschaftliche und berufliche Netzwerke; Feiertage und Festtage als klare Struktur der Jahre und Monate; Weitergabe der Tradition an die Kinder; Enkel, mit 65 Jahren oder früher Rente. Hypothekentreies Haus. Freude an den Enkeln möglichst lange und ungetrübt. Im Idealfall ohne jahrelanges Siechtum im gleichen Haus leben mit den Kindern, versorgt werden von Tochter oder Schwiegertochter, Seniorenresidenz mit Animation und Antiagingprogramm als Alternative.

Das ist keine ironische Glosse. Wir sollten uns darüber im Klaren sein, dass es diese Lebensorganisation ist, die über Jahrzehnte dazu beigetragen hat, dass wir immer besser leben können und immer älter werden. Aber dieses Lebensmodell gilt nicht mehr uneingeschränkt. Wir erleben, wie es, basierend auf seinen wirtschaftlichen Erfolgen, seinen eigenen Widerpart hervorgerufen hat. Denn in den letzten drei Jahrzehnten haben sich

die Lebensstile und die Lebensformen von diesem Modell weit weg entwickelt, ohne dass wir bedacht haben, dass neue Lebensstile und neue Lebensformen auch gravierende Konsequenzen für das Leben ganz allgemein und im Alter besonders bedeuten.

In den 50er- und frühen 60er-Jahren waren noch mehr als 95 Prozent der Menschen der entsprechenden Altersgruppe verheiratet und mehr als 90 Prozent dieser Eheleute hatten Kinder. Die Familie war die Norm. Heute ist Heiraten eine Möglichkeit unter vielen Formen des Zusammenlebens. Immer mehr Erwachsene und Kinder leben in nichtehelichen Lebensgemeinschaften. Es gibt in Deutschland etwa 7 Millionen allein Erziehende. Die Zahl der Einwohner nimmt ab, die der Haushalte steigt. Die Zahl der Singles wird auf mehr als 13 Millionen geschätzt. Die Palette der Lebensformen wird ergänzt durch kinderlose Ehepaare, Paare mit getrennten Wohnungen, Paare, die Wochenend-Ehen führen. Noch ist die traditionelle Familie dominant. Sie gilt den meisten nach wie vor als die ideale anzustrebende Lebensform. 1998 lebten in Deutschland ca. 37 Millionen Menschen in Familien bestehend aus Ehepaaren mit Kindern im Haushalt. Aber diese Haushalte sind immer weniger Familien in der überkommenen Form. Die Biographie von immer mehr Menschen zeigt heute einen Wechsel, ein Pendeln zwischen unterschiedlichen Lebensformen. Viele leben zum Beispiel erst als Single, dann als Verheiratete, dann in einer Familie, dann als geschiedene allein Erziehende, in so genannter nichtehelicher Gemeinschaft.

In gleicher Weise haben sich die Lebensstile der Menschen differenziert. Unter Lebensstilen versteht man eine bestimmte Form der Organisation des Alltagslebens, bestimmte Neigungen und Gewohnheiten und vor allem ästhetische Standards und Kodierungen. Seit den 60er-Jahren gibt es nicht nur immer unterschiedlichere Lebensstile, den Menschen wurde ihr Lebensstil auch zusehends wichtiger. Sie definieren sich nicht nur über Beruf, Einkommen etc., sondern immer mehr über ihre Lebensführung. Sie zeigen das in ihrer Kleidung, der Wohnung, Urlaubsorte, kulturelle Ambitionen usw.

Die Optionen bei der Wahl der Lebensstile steigen an. Die Individualisierung, die Vereinzelung, der Haushalte nimmt zu. Viele Haushalte der Mittelschicht nehmen immer mehr Dienstleistungen in Anspruch: Wäscheservice, Essensservice – viele brauchen nur noch eine Mikrowelle –, Lieferservice für Lebensmittel, Urlaubsservice, Sicherheitsdienste usw. Die alltägliche Nachbarschaft, das Aushelfen bei kleinen Angelegenheiten, wird überflüssig für die Haushalte, die in der Lage sind, Service einzukaufen. Aber auch soziale Unterstützungsprogramme für die weniger gut verdienende Familien, für allein erziehende Frauen und Serviceangebote für ältere und behinderte Menschen haben dazu beigetragen, dass Individualisierung möglich geworden ist. Neuerdings hofft man sogar, die Pflege der Alten durch Technisierung effizienter gestalten zu können.

Zu all dem kommt, dass sich unter dem Zeichen der Globalisierung die Arbeitswelt radikal wandelt, wie wir es täglich neu erleben können. An die Stelle von Substanz, Verbundenheit, Sesshaftigkeit, Vertrauen sind Mobilität, Flexibilität und Zukunftsängste getreten. Feiertage werden auf Autobahnen, Skipisten und Freizeitparks verbracht.

Wollte man unsere Gegenwart charakterisieren, so könnte man zusammenfassend sagen So viel Vielfalt war nie. So viele Angebote gab es nie. Und: die tradierte Zeitstruktur mit ihren Fixpunkten übers Jahr und die Lebenszeit gibt es nicht mehr.

Wenn die Rechenformel für die Rente auf einer Regelbiographie aufbaut, die kaum jemand noch lebt, sind Rente, Gesundheitsvorsorge und Pflege der Alten tatsächlich nicht mehr bezahlbar: Die Formeln sind untauglich, wo die Phasen des Lebens sich ineinander geschoben und überlagert haben, Brüche auftreten, der einzelne sich selbst alles geworden und auf sich gestellt ist, wo nur Jugendlichkeit etwas gilt, der Vierzigjährige alt aussieht, der Fünfzigjährige chancenlos am Arbeitsmarkt ist, permanente Mobilität gefordert ist, aber die Alten die Mehrheit werden. Und wenn zugleich – und damit verbunden – die Fundamente des Gemeinschaftslebens – Familie, Nachbarschaften, Vereine, Kirchengemeinden also die Traditionsgeländer – weg brechen.

Die Folgen für den einzelnen sind weitreichend: hohe Kosten für die sozialen Dienstleistungen, Anonymität des Versorgungswesens, Isolation der weniger mobilen sozialen Gruppen, Alltagsstress für Familien wegen hoher Mobilitätsanforderungen usw. Solche Nebenwirkungen des Individualisierungsprozesses beschränken sich nicht auf die immobilen sozialen Gruppen oder auf Haushalte mit geringem Einkommen. Auch für die gesellschaftlich Integrierten und Mobilen bleiben Vereinsamung und „Enträumlichung“ der sozialen Netzwerke nicht ohne negative Auswirkungen. Vereinsamung, psychische und physische Krankheiten sind auch hier Folgen.

Es wird gewiss nicht gelingen, die bisherigen Lebensphasen – Jugend, Erwachsensein und Alter – einfach zu strecken, also längere Ausbildungszeit, längere Berufstätigkeit, längeres Alter. Wahrscheinlicher ist, dass sich die Tätigkeitsphasen ineinander verschränken.

Die Alterung wirft viele aktuelle Probleme auf, die schier unlösbar erscheinen. Wenn wir noch älter werden – wird dann alles noch schlimmer oder bietet das Älterwerden auch die Lösung an, indem nämlich das ganze Leben mehr Spielräume und Optionen bietet, indem Zeit anders wird. Freilich müssen die sozialen Sicherungssysteme dieser Vielfalt Rechnung tragen und nicht umgekehrt.

Das gilt ganz entscheidend auch für das Wohnen in seiner sozialen, baulichen, rechtlichen finanziellen Ausformung. Da ist mehr zu tun als eine Wohnung barrierefrei zu organisieren. Hier entsteht eine ganz neue unternehmerische Aufgabe. Unternehmen, die sich dieser Thematik öffnen, werden der Konkurrenz voraus sein.

Joachim Brech

Dr. rer. pol. Joachim Brech, Dipl.-Ing., ist Planer und Sozialwissenschaftler in Praxis und Forschung und Autor zahlreicher Publikationen.