

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft heute. technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 94 | Februar 2019

Editorial 3 Bauen Energie 7 Digital 33



GAG investiert 150 Millionen Euro in Köln Chorweiler - auch in die energetische Modernisierung, damit Wohnen bezahlbar bleibt

Dank einer Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen in Höhe von rund 110 Millionen Euro ist die GAG Immobilien AG nun in der Lage, im Zentrum von Chorweiler auch eine energetische Modernisierung ihrer Bestände durchzuführen. Insgesamt investiert Kölns größte ... Seite 20



Wohnungsmangel ist sozialer Sprengstoff — Politik muss endlich aktiv werden. 34 Organisationen und Verbände legen 7-Punkte-Katalog vor

Ein Wohngipfel macht noch keine Wohnungen: Der Wohnungsbau in Deutschland braucht dringend eine Förder-Offensive und zwar jetzt. Das fordern 34 Organisationen und Verbände der ... Seite 4



AGB Kontakt **Impressum** Mediadaten

Impressum

Wohnungswirtschaft heute Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur Gerd Warda

siehe auch unter www.wohnungswirtschaftheute de

Der Heizkörper gluckert – Luft im System macht das Heizen teurer -Luft- und Schlammabscheider sind die Lösung

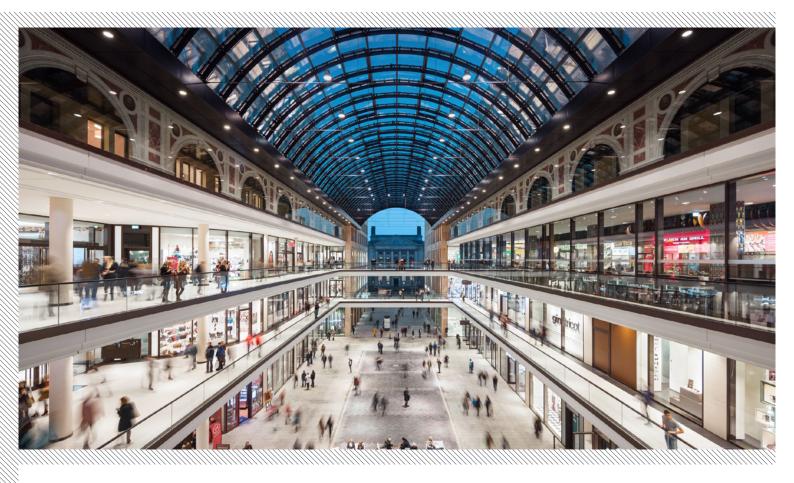
Jeder kennt es: Der Heizkörper gluckert. Laute Fließgeräusche signalisieren Luftblasen im System. Infolgedessen heizt die Anlage nicht mehr richtig und es können langfristig Schäden an der Pumpe entstehen. Selbst gewissenhaftes Entlüften am Heizkörper entfernt nicht alle Luftblasen: Sogenannte Mikroblasen, deren Durchmesser ... Seite 11

Sonstige Themen: Enteignung privater Wohnungsunternehmen in Berlin - Politische Top-Thema bei QUO VADIS 2019 - Immobilienrechtler Bethge berichtet | Berlin-Adlershof - Erhöhter Schallschutz für Mehrfamilienwohnhaus in monolithischer Ziegelbauweise

Wohnungswirtschaft heute. technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 94 | Februar 2019



Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser. Oh Wunder - 8.Woche im Zeichen des bezahlbaren Wohnens

Bauen

4 Wohnungsmangel ist sozialer Sprengstoff – Politik muss endlich aktiv werden. 34 Organisationen und Verbände legen 7-Punkte-Katalog vor

Energie

7 Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung plus dezentrale Wohnungsstationen – 50 Jahre altes Gebäude fit für die Zukunft

- 9 Energiewende auch bei Immobilien der Öffentlichen Hand -Arbeitskreis Energiespar-Contracting erklärt, wie es gehen kann
- 11 Der Heizkörper gluckert Luft im System macht das Heizen teurer - Luft- und Schlammabscheider sind die Lösung

Bauen

- 13 Enteignung privater Wohnungsunternehmen in Berlin - Das politische Thema bei QUO VADIS 2019 - Immobilienrechtler Bethge berichtet
- 15 Sonder-Bauministerkonferenz setzt Zeichen für umfangreichen Wohnungsbau - Beschlüsse des Wohnungsgipfels werden umgesetzt und vertieft

- 18 Gegen Pfusch auf dem Dach- Schneelast auf Solaranlagen:Metallplatten schützen vor Ziegelbruch
- 20 GAG investiert 150 Millionen Euro in Köln Chorweiler - auch in die energetische Modernisierung, damit Wohnen bezahlbar bleibt
- 23 Bundes-Bauausschuss muß der GroKo stärker auf die Finger gucken und klare Vorgaben machen, sagt Mechthild Heil (CDU)
- 25 Schimmel vermeiden -Wärmebrücken an auskragenden Bauteilen thermisch trennen

28 Berlin-Adlershof - Erhöhter Schallschutz für Mehrfamilienwohnhaus in monolithischer Ziegelbauweise

Digital

- 33 Glasfaser für Deutschland: Flächendeckung statt schädlichem Überbau Pflicht zur Koordinierung von Bauarbeiten jetzt endlich sachgerecht fassen
- 35 Heimspiel für Stadtwerke: Submetering-Lösungen für die Selbstabrechnung – Von der SMARVIS GmbH

Wohnungswirtschaft heute. technik

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser. Oh Wunder – 8.Woche im Zeichen des bezahlbaren Wohnens

In Berlin: Sondersitzung der Bauministerkonferenz. Schleswig-Holsteins Bauminister verkündet: Für uns Bauminister ist Schaffung bezahlbaren Wohnraums eine der Kernaufgaben unserer Arbeit. Hier noch einmal konkret: Investive Impulse für den Wohnungsbau • Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens • Angleichung der Normen und Standards • Baukostensenkung und Fachkräftesicherung. Soweit, so schön! Warten wir ab, wie schnell dies tatsächlich umgesetzt wird. Also jubeln wir nicht zu früh. Zum Nachlesen ab Seite 15



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

In Berlin: Die Aktion "Impulse für den Wohnungsbau" legte den 7-Punkte-Katalog vor. Wohnungsmangel ist sozialer Sprengstoff. Die Politik muss endlich aktiv werden, denn ein Wohngipfel macht noch keine bezahlbaren Wohnungen. Hinter der Aktion stehen 34 Organisationen und Verbände der Architekten, Planer, Bau- und Immobilienwirtschaft, Mieterbund und IG-Bau. Für Sie und die Politiker ab Seite 7 zum Nachlesen

In Berlin: Mechthild Heil bei der Aktion "Impulse für den Wohnungsbau. Wenn es im Bundesparlament ums Wohnen geht, ist Mechthild Heil (CDU) die Nr. 1. Sie ist Vorsitzende des Bauausschusses, aber nicht genug: Sie ist auch Architektin und damit den Herausforderungen ganz hautnah verbunden und sagt ganz deutlich... Nach einem Jahr GroKo steht fest: Es ist zu wenig passiert. Der Bauausschuss werde der GroKo stärker auf die Finger gucken. Mehr über den Besuch ab Seite 23

In Berlin: Die Immowelt bei QUO VADIS im Adlon. Thema auf den Fluren war die "Berliner Enteignung". Es ist immer wieder bitter mit anzusehen, wie Politik bei der Suche nach Lösungen sich nur auf einen Punkt konzentriert und

den Gesamtblick, oder besser der Überblick, verliert. Enteignung schafft keinen neuen Wohnraum, macht Wohnen nicht bezahlbar. Wohnen, bezahlbares Wohnen hängt nicht allein von der ersten Miete ab. Es gibt schon eine zweite Miete und jetzt droht sogar schon eine dritte Miete, wenn wir uns anschauen, wer die Energiewende (Strom, Fernwärme etc.) zahlt. Aber zurück zur "Berliner Enteignung". Immobilienrechtler André Dietrich-Bethge war vor Ort, lesen Sie **auf Seite 13** seine Einschätzung.

Februar 2019. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten und viel Politik.

Klicken Sie mal rein.

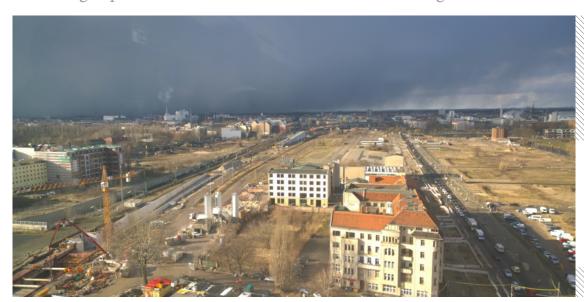
Ihr Gerd Warda

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft. Unser nächstes Heft 95 erscheint am 27. März 2019

Bauen

Wohnungsmangel ist sozialer Sprengstoff — Politik muss endlich aktiv werden. 34 Organisationen und Verbände legen 7-Punkte-Katalog vor

Ein Wohngipfel macht noch keine Wohnungen: Der Wohnungsbau in Deutschland braucht dringend eine Förder-Offensive – und zwar jetzt. Das fordern 34 Organisationen und Verbände der Architekten und Planer, der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie der Deutsche Mieterbund (DMB) und die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU). Zusammengeschlossen in der Aktion "Impulse für den Wohnungsbau" legten sie jetzt einen Maßnahmenkatalog zum Wohnungsbau mit sieben Punkten vor. Hinter den Forderungen steht die Befürchtung, Bund, Länder und Kommunen könnten nach dem Wohngipfel vor fünf Monaten im Kanzleramt die Dringlichkeit, den Neubau von Wohnungen politisch voranzutreiben, erneut aus den Augen verlieren.



Düstere Wolken ziehen am bundesdeutschen BAUHIMMEL auf. Politik muss beide Füße von der Entscheidungsbremse nehmen. Foto: Gerd Warda

"Leerlauf wäre fatal. Der Staat muss Gas geben und den Wohnungsbau wesentlich stärker fördern als bisher. Schon jetzt hinkt der Bund mit seinem selbst gesteckten Ziel, 1,5 Millionen Neubau-Wohnungen bis 2021 zu schaffen, enorm hinterher. Der Wohnungsbau gehört auf die politische Überhol- und nicht auf die Standspur", sagt Dr. Ronald Rast. Der Koordinator der Aktion "Impulse für den Wohnungsbau" geht davon aus, dass im vergangenen Jahr nicht einmal 300.000 Wohnungen neu entstanden sind – statt der 375.000, die notwendig gewesen wären, um die von der GroKo angekündigten Wohnraum-Offensive umzusetzen. Zur Zielerreichung müssen jetzt 400.000 Wohnungen jährlich neu gebaut werden.

3 Milliarden Euro

"Der Bedarf an neuen Wohnungen ist da – und er ist enorm. Genug Wohnungen, die sich die Menschen auch leisten können, sind die Voraussetzung für den Erhalt des sozialen Friedens. Oder anders herum: Wohnungsmangel ist sozialer Sprengstoff", so Rast. Auch deshalb steht er ganz oben auf der Liste: der

raktori ana 200angon iai i Tono

Soziale Wohnungsbau. Unter Punkt eins im Maßnahmenpaket fordert die Wohnungsbau-Aktion von Bund und Ländern die Förderung von mindestens 80.000 neuen Sozialmietwohnungen pro Jahr. Und konkret: mindestens 3 Milliarden Euro für den Sozialen Wohnungsbau ab dem kommenden Jahr. Das Aktionsbündnis sagt auch, warum: "Jahr für Jahr schrumpft die Zahl der Sozialwohnungen. Nach der aktuellsten Statistik sind allein im vorletzten Jahr bundesweit 45.000 vom Markt verschwunden", sagt Ronald Rast. Wichtig sei auch, dass es rasch eine Grundgesetzänderung gebe, die es dem Bund erlaube, auch nach 2019 den Sozialen Wohnungsbau weiter mit Bundesmitteln zu unterstützen.

Solide Perspektive fehlt

Ebenfalls im Fokus der Aktion "Impulse für den Wohnungsbau": das bezahlbare Wohnen – mit mindestens 60.000 Neubau-Wohnungen pro Jahr. Damit das gelinge, müsse die steuerliche Abschreibung deutlich attraktiver werden: Die Branchenvertreter sprechen sich dabei für die Erhöhung der linearen AfA von 2 auf 3 Prozent aus. "Gerade die Gebäudetechnik hat heute eine deutlich kürzere Lebensdauer als früher. Die 2-Prozent-AfA hängt damit der Entwicklung am Bau hinterher. Die Finanzpolitiker müssen sich schon beide Hände vor die Augen halten, um das nicht zu sehen", sagt Koordinator Rast. Die von der GroKo eingeführte befristete Sonder-AfA bezeichnete er als "finanzpolitisches Feuerwerk" – schnell verpufft, ohne nachhaltige Wirkung für den Bau, der dauerhaft verlässliche Zusagen brauche. "Wohnungsbau funktioniert nicht per Knopfdruck. Der Bau wird seine Kapazitäten – Beschäftigte genauso wie Maschinen – erst dann nach und nach weiter hochfahren können, wenn er eine solide Perspektive hat. Und das setzt eine solide und damit auch langfristig angelegte Wohnungsbauförderung voraus", macht Koordinator Ronald Rast deutlich.





EINBRUCH- BRAI

SCHUTZ >>

BRAND-SCHUTZ >> LEITUNGS-WASSER-SCHÄDEN >>

Volltextsuche

NATUR-GEFAHREN >> SCHIMMEL-SCHÄDEN >>

SUCHEN

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

Zu den Hintergründen ...

Baulandspekulation beenden

Ohne Bauland kein Wohnungsbau. Das Aktionsbündnis fordert deshalb die Kommunen auf, dafür zu sorgen, dass es mehr Baugrundstücke gibt und dass diese rasch bebaut werden können. Länder und Kommunen sollen zudem kostengünstiges Bauland gezielt für den bezahlbaren Wohnungsbau bereitstellen. Der Bund gehe hier mit den Flächen, die die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) bereitstelle, mit gutem Beispiel voran. Sollte es dabei dennoch zu einem Missbrauch – nämlich zu Baulandspekulationen durch die Käufer – kommen, dann müsse es ein Recht des Staates geben, die Preissteigerungen voll zurückzufordern. "Der Baulandspekulation muss endlich ein Riegel vorgeschoben werden. Sie ist eine der größten Bremsen beim Wohnungsbau", so Ronald Rast.

Eine andere "Bau-Bremse" ist, so Rast, staatlich gemacht – und der Branche seit langem ein Dorn im Auge: Immer wieder neue Gesetze und Normen, die das Bauen komplizierter und vor allem auch teurer machen. "Es wird deshalb höchste Zeit, dass bei allen Gesetzen und Normen klar ein Preisschild drangeklebt wird. Die Folgen von kostentreibenden Auflagen müssen den Politikern klar vor Augen geführt werden. Nur so kann es gelingen, sie davon abzubringen, die Hürden beim Bauen immer höher zu legen", fordert Rast.

Positionspapier der Aktion "Impulse für den Wohnungsbau" zur Wohnungsbauförderung nach dem Wohngipfel

Februar 2019

Hier finden Sie das
Positionspapier der Aktion
"Impulse für den Wohnungsbau".
KLICKEN Sie einfach auf da Bild
und das PDF öffnet sich

Im Fokus der Aktion "Impulse für den Wohnungsbau" auch: das Klima und das Wohnen im Alter. Die 34 Organisationen und Verbände sprechen sich für eine deutlich bessere und breitere Förderung der energetischen und altersgerechten Sanierung von bestehenden Gebäuden aus. So soll es künftig eine "Kombi-Förderung" für das Energiespar-Sanieren und den Umbau zum Senioren-Wohnen geben – eine "Sanierungspaket-Förderung Energie + Alter". Notwendig seien hier steuerliche Anreize. Ebenso aber auch direkte Zuschüsse, die beispielsweise von älteren Menschen in der Regel bevorzugt würden. "Und wenn sich herausstellt, dass die energetische und altersgerechte Sanierung nicht mehr wirtschaftlich ist, dann müssen Abriss und Neubau ebenfalls von der KfW gefördert werden", fordert der Koordinator des Aktionsbündnisses, Dr. Ronald Rast. Voraussetzung sei, dass das Gebäude leer stehe und nicht prägend für das Ortsbild sei. Auf einem solchen Ersatzneubau dürften allerdings nicht die hohen Auflagen des Baurechts, wie sie für einen Neubau gelten, lasten. Er müsse vielmehr wie eine Vollsanierung behandelt werden.

Digitale Wandel auch in der Bürokratie

Darüber hinaus soll der "Wohnungsbau 4.0" forciert werden: Für sämtliche Prozesse – von der Planung über die Genehmigung im Bauamt bis zum Bau und dem anschließenden Gebäudemanagement – fordern die 34 Akteure der Aktion "Impulse für den Wohnungsbau" eine rasche und vom Staat offensiv unterstützte Digitalisierung. "Der Digitale Wandel im Wohnungsbau schafft Beschleunigung. Und er vermeidet Kosten und Fehler", so Ronald Rast. Dabei dürfe allerdings nicht nur an die Großen der Branche gedacht werden. Auch kleinere Planungsbüros und Baufirmen müssten bei der Digitalisierung mitgenommen werden.

Linda Bidner

Energie

Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung plus dezentrale Wohnungsstationen — 50 Jahre altes Gebäude fit für die Zukunft

Nach fast 50 Jahren war die Sanierung eines Wohnhochhauses im schweizerischen Bern längst überfällig. Insbesondere die veraltete Haustechnik sollte hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit generalüberholt werden. Aus diesem Grund beauftragte die zuständige Wohnbaugenossenschaft Bümpliz für ihr Gebäude in der Berner Stapfenstraße 45 das Planungsbüro Swissrenova AG. Im Sanierungsschwerpunkt Badezimmer setzte diese gemeinsam mit der Swissframe AG ein neues Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung um. Zudem wurde die Heizungsanlage unter Einbindung regenerativer Energien erneuert. Dabei kamen auch dezentrale Wohnungsstationen des Typs LogoPack von Meibes zum Einsatz. Sie bereiten Warmwasser bedarfsweise und somit nicht nur absolut hygienisch, sondern auch äußerst effizient.



Im Zuge der energetischen Sanierung eines Wohnhochhauses im schweizerischen Bern wurden unter anderem Photovoltaikanlagen an der Außenfassade und auf dem Dach angebracht. Foto: Swissrenova AG

Der Stadtteil Bümpliz in Bern liegt rund 15 Autominuten von der Innenstadt entfernt. Beginnend in den 1950er Jahren entstanden hier mehrere Hochhausquartiere, die bis heute von einer kulturellen und ethnischen Vielfalt geprägt sind. Um ihren Mietern ein Wohnumfeld gemäß modernster Standards zu bieten, hat die Wohnbaugenossenschaft an ihrem Mietshaus an der Stapfenstraße 45 umfangreiche Instandsetzungsarbeiten vornehmen lassen.

Die Energiebilanz im Blick

Das Gebäude mit 20 Stockwerken und 134 Wohneinheiten mit 50 bis 130 Quadratmetern stammt aus dem Jahr 1971. Nach fast 50 Jahren waren nicht nur kosmetische Reparaturen in den Wohnungen notwendig geworden, auch die Haustechnik war veraltet. Im Zuge einer Sanierung sollte deswegen unter anderem die Heizungsanlage effizienter gestaltet und auf die Nutzung regenerativer Energien umgestellt werden. Die mit der Planung beauftragte Swissrenova AG, Münsingen, erstellte ein Konzept, das Photovoltaikanlagen an der Außenfassade und auf dem Dach vorsah. Warmwasserbereitung, die zentral erfolgte, sollte außerdem in ein dezentrales System überführt werden. Um die Kosten der anfallenden Arbeiten gering

Zum Umbau:

Bern, Hochhaus Stapfenstrasse 45, Sanierung + Modernisierung Auftraggeber: Wohnbaugenossenschaft Bümpliz Auftrag: Sanierung + Modernisierung Hochhaus Stapfenstrasse 45 Fläche: 2'270 m² PV-Module (1'200 Stk.) an Fassade Anzahl Einheiten: 134 Wohnungen Bauzeit: 26 Monate Projektstart: 20-04-2015 Projektende: ca. 30-06-2017

Baukosten:

25 Mio. CHF total 186 000 CHF/Wohnung Mietzinsbeispiele: 31/2-Zimmer-Wohnung alt: 710 CHF plus 105 CHF NK neu: 995–1075 CHF plus 65 CHF NK*

zu halten, kooperierte die Swissrenova bei der Umsetzung dieser Maßnahmen mit der Swissframe AG, Münchenbuchsee. Als Anbieter für komplette System-Badezimmer setzt das Unternehmen bereits seit vielen Jahren auf Wohnungsstationen der Meibes System-Technik GmbH. Aufgrund der guten Erfahrungen versorgen nun Stationen des Typs LogoPack die einzelnen Parteien mit Brauch- und Heizwarmwasser.

Effizientes Platzwunder

Die LogoPack ist eine dezentrale Wohnungsstation für die Heizungs- und Brauchwassererwärmung mit einem Edelstahlplattenwärmetauscher und einem Leistungsbereich bis 35 kW bzw. 12 l/min. "Da die Stationen im vorhandenen Schacht installiert werden, haben sie nur einen geringen Platzbedarf und eignen sich insbesondere für Sanierungsprojekte wie dieses", erklärt Wolfgang Koch, Key Account Manager OEM bei Meibes. "Die Steigestränge beliefern bauseits die Stationen in den Wohnungen, die wiederum vor Ort den Wohnungsheizkreis versorgen und bedarfsgerecht Warmwasser bereiten." Dadurch, dass keine Bevorratung stattfindet und die Warmwasserbereitung lediglich bei Zapfanforderung geschieht, erfolgt sie besonders effizient.

4½-Zimmer-Wohnung

alt: 860 CHF plus 148 CHF NK neu: 1202–1412 CHF plus 90 CHF NK*

5-Zimmer-Wohnung

alt: 970 CHF plus 181 CHF NK neu: 1385–1579 CHF plus 110 CHF NK*

*Die NK vermindern sich, da die individuellen Energiekosten dem Mieter künftig direkt von Energie Wasser Bern verrechnet werden.

Hygienisch und transparent

Die bedarfsweise Warmwasserbereitung vermindert die Gefahr eines potenziell gesundheitsgefährdenden Legionellenwachstums erheblich. Darüber hinaus verfügt die Regler mit Zulassung durch den Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), wodurch die hygienisch einwandfreie Bereitung von Trinkwasser bestätigt wird. Ein weiterer Vorteil des dezentralen Systems für den Mieter liegt in der Möglichkeit, über den Kaltwasser- und Wärmemengenzähler den eigenen Verbrauch stets im Blick zu haben. Durch eine genaue Abrechnung ergibt sich zudem volle Kostentransparenz.

Ersparnis bei Sanierung und im Betrieb "Wir arbeiten bereits seit zehn Jahren erfolgreich mit der Swissframe AG zusammen", so Flavio Ravani, Geschäftsführer der Swissrenova AG. "Ihre Systembäder geben uns und dem Vermieter eine hohe Planungssicherheit und ermöglichen eine große Zeit- und Kostenersparnis bei der Sanierung. Die Wohnungsstationen von Meibes fügen sich ideal in dieses Konzept ein." Dass sie von Haus aus vorgefertigt geliefert werden, erleichtert die Montage und Inbetriebnahme. Die individuelle Versorgung des Wohnheizkreises bietet den Mietern größtmöglichen Komfort. Sie profitieren letztlich auch von der effizienten Arbeitsweise, die sich in verringerten Energiekosten niederschlägt. Somit lohnt sich der Umstieg auf ein dezentrales System in der Warmwasserbereitung gleich doppelt.

Gordon Schadwinkel

Lesen Sie auch den Artikel in WOHNEN, der Zeitschrift der wohnungsbaugenossenschaften schweiz Verband der gemeinnützigen wohnbauträger

WBG Bümpliz kleidet Hochhaus mit Photovoltaikmodulen ein 54 Meter hohes Solarkraftwerk. Hier der Link

https://www.zeitschrift-wohnen. ch/heft/beitrag/renovation/54meter-hohes-solarkraftwerk.html





Energie

Energiewende auch bei Immobilien der Öffentlichen Hand – Arbeitskreis Energiespar-Contracting erklärt, wie es gehen kann

Vor 10 Jahren haben sich die führenden Anbieter von Energiespar-Contracting und andere Akteure im Verband für Wärmelieferung e.V. – der Interessensvertretung für die Energiedienstleistung Contracting – organisiert, um die Marktbedingungen für das Energiespar-Contracting (ESC) kontinuierlich und nachhaltig zu verbessern. In diesen zehn Jahren konnten bereits viele eindrucksvolle ESC-Projekte mit CO₂-Einsparungen von z.T. über 50 % durchgeführt werden. Dennoch gibt es nach wie vor ein erhebliches Einsparpotential insbesondere in Bundes- und Landesliegenschaften, kommunalen Gebäuden und in der Industrie.

Das Positionspapier nennt und erläutert vier wichtige Maßnahmen zur

weiteren Verbreitung der Effizienzdienstleistung ESC:

1. Sanierung und Modernisierung nur mit nachgewiesener Energieeinsparung

 Jeder Gebäudesanierung und -modernisierung sollte eine nachgewiesene Energieeinsparung zur Auflage gemacht werden. Dabei sind solche Maßnahmen und Modelle zu privilegieren, in denen die nachgewiesene Energieeinsparung durch einen Dritten garantiert wird.

2. Vereinfachung der Rahmenbedingungen

- Für die Genehmigung von Energiespar-Contracting-Projekten wird eine grundsätzliche Zustimmung bzw. Ausnahmeregelung zur Durchführung erteilt. Dies sollte auch für Kommunen gelten, die unter Finanzaufsicht stehen.
- Energiespar-Contracting wird nicht als kreditähnliches Rechtsgeschäft eingestuft und die Zahlungen an den Contractor (Vergütung) wird nicht auf den Kreditrahmen angerechnet
- Harmonisierung und Entwicklung klarer Regelungen, wie die "Wirtschaftlichkeitsanforderung" nach Bundeshaushaltsordnung und Landeshaushaltsordnung im Contracting-Fall nachgewiesen wird
- Entwicklung von Handreichungen für die Bewertung von Energieeffizienz als Vergabekriterium, Beispielsweise könnte die Energieeffizienz über die CO_2 -Einsparungen monetär bewertet werden
- Nachgewiesene Energieeffizienz als Zuschlagskriterium im Vergaberecht stärken.

3. Benachteiligung von Energiedienstleistungen beenden

Die bestehende Benachteiligung von Energieeinspar-Projekten für Kommunen muss beendet werden.
 Dies kann im Bereich der Förderung zum Beispiel dadurch gelingen, dass die Förderung dem Projekt zu Gute kommt und nicht auf den Antragsteller bezogen ist.

4. Vorbildfunktion der öffentlichen Hand

- Neben einer Informationsoffensive ist die öffentliche Hand aufgefordert, ihrer Vorbildfunktion gerecht zu werden.
- Wir schlagen eine Verpflichtung der öffentlichen Hand zur Einführung von Energiespar-Contracting
 – in dem Sinne einer Garantie auf eine nachgewiesene Energieeinsparung durch einen Dritten
 in geeigneten Liegenschaften vor. "Werden die vorgenannten Möglichkeiten und Chancen zur
 Marktbelebung genutzt, kann das ESC zu einer tragenden Säule für die Erhöhung der Energieeffizienz
 im Bereich öffentlicher Gebäude und Kliniken, aber auch im Bereich industrieller sowie gewerblicher
 Liegenschaften werden. Die Politik ist nun gefordert, entsprechende Maßnahmen zeitnah umzusetzen",
 resümierte Tobias Dworschak, Geschäftsführer im VfW.



Positionspapier des Arbeitskreises Energiespar-Contracting im VfW "Energiewende mit Garantie" vom 07.01.2019

Über Energiespar-Contracting ESC als energetisches Modernisierungsmodell wurde für größere Gebäude, Gebäudegruppen oder komplexe Liegenschaften wie beispielsweise Schulen, Hochschulen, Schwimmhallen, Turnhallen, Verwaltungen, Forschungseinrichtungen, Justizvollzugsanstalten oder Krankenhäuser entwickelt. Über einen ganzheitlichen Ansatz werden Gebäude und technische Anlagen analysiert, bewertet, ein nachhaltiges Modernisierungs-konzept entwickelt, umgesetzt und finanziert. Die erforderlichen Investitionen und Dienstleistungen refinanzieren sich dabei aus vertraglich garantierten Einsparungen. Ein Energiedienstleister übernimmt hierbei gesamtverantwortlich ein Leistungsbündel einschließlich der spezifischen Projektrisiken, welches insbesondere folgende Kompetenzfelder umfasst:

- die Planung und die Umsetzung der Maßnahmen an Anlagentechnik und ggf. Gebäudehülle,
- die Vorfinanzierung der Erstinvestitionen,
- die Übernahme einer Energiespar- oder Budgetgarantie (Absicherung der Wirtschaftlichkeit),
- die mehrjährige Überwachung von Anlagenbetrieb und Energieverbrauch,
- die nachhaltige Optimierung während der Betriebsphase,
- die regelmäßige Berichtserstattung über die Höhe der erreichten Einsparungen im Rahmen einer mehrjährigen Vertragsdauer,
- ggf. die Beschaffung von Endenergie sowie die Lieferung von Nutzenergie.

Red.



Zum kompletten Positionspapier KLICKEN Sie einfach auf das Foto und das PDF öffnet sich. Energie

Der Heizkörper gluckert – Luft im System macht das Heizen teurer – Luft- und Schlammabscheider sind die Lösung

Jeder kennt es: Der Heizkörper gluckert. Laute Fließgeräusche signalisieren Luftblasen im System. Infolgedessen heizt die Anlage nicht mehr richtig und es können langfristig Schäden an der Pumpe entstehen. Selbst gewissenhaftes Entlüften am Heizkörper entfernt nicht alle Luftblasen: Sogenannte Mikroblasen, deren Durchmesser weniger als 0,2 Millimeter beträgt, verbleiben in der Strömung. Obwohl diese sich nicht geräuschvoll bemerkbar machen, beeinträchtigen sie dennoch die Leistung. Dazu kommt, dass durch zu viel Sauerstoff in der Anlage Korrosionspartikel entstehen und zu Verschlammungen führen können. Damit das Heizsystem effizient und lange störungsfrei arbeitet, ist es erforderlich, Mikroblasen und Schmutz zu entfernen. Luft- und Schlammabscheider von Flamco überzeugen nicht nur mit einer hohen Trennleistung: Aufgrund ihres äußerst geringen Strömungswiderstands sparen sie auch Energie ein.



Damit das Heiz- oder Kühlsystem effizient und lange störungsfrei arbeitet, ist es notwendig, Luft und Verunreinigungen aus dem Anlagenwasser zu entfernen. Foto: Flamco

Egal ob im Wohnbau oder in gewerblichen Heizsystemen: Soll das System seine Arbeit effizient und ohne Störungen leisten, ist es notwendig, das Anlagenwasser von Lufteinschlüssen frei zu halten. Herkömmliches Entlüften am Heizkörper reicht hier nicht aus: Mikroblasen, die schon im Füllwasser der Anlage enthalten sind und bei Erwärmung beziehungsweise Drucksenkung freigesetzt werden, bleiben in der Strömung bestehen. Zusätzlich entstehen bei zu viel Sauerstoff durch Korrosion an metallischen Bauteilen der Anlage Rostpartikel wie Eisenoxid oder Magnetit, die die Leistung beeinträchtigen sowie Schaden an Pumpen, Reglern und Armaturen verursachen.

Abscheiden nach Venturi-Effekt

Die Flamco-Produkte machen sich beim Abscheiden den Venturi-Effekt zunutze. Dieser beruht auf dem Prinzip, dass die Fließgeschwindigkeit von Gasen steigt, wenn der Fließkanal verengt ist. Das

Trennelement im Inneren der Abscheider reduziert die Fließgeschwindigkeit des Wassers bis auf weniger als 1 Prozent von der des Hauptvolumenstroms. Dadurch können die Blasen aufsteigen und die Anlage über den Schwimmer verlassen. Im Schlammabscheider fallen größere Schmutzpartikel zu Boden und können abgeschieden werden. Um selbst kleinste Teilchen ab einer Größe von 4 µm zu erfassen, sind hinter dem Flamco-Logo an der Außenseite vier Neodym-Supermagnete angebracht, die zusätzlich eisenhaltige Partikel abfangen. Anschließend erfolgt eine Rückführung des Wassers in den Hauptfluss. Dies sorgt dafür, dass die noch im Wasser verbleibenden Luftbläschen nach außen gedrückt werden, wo sie dann wieder abgeschieden und in die Sammelkammer getrieben werden. Und so wiederholt sich der Prozess.

Große Leistung, kleiner Aufwand

Auf diese Weise erreichen die Luft- und Schlammabscheider eine um bis zu 60 Prozent bessere Leistung im Vergleich zu konventionellen Produkten am Markt. Sie lassen sich mit geringem Installationsaufwand in neuen als auch bestehenden Systemen einbauen. Die Abscheider sind nahezu wartungsfrei und eignen sich auch für den Einsatz bei außergewöhnlichen Strömungsgeschwindigkeiten von bis zu 3 m/s. Das Ergebnis: Die Heiz- oder Kühlanlage erbringt im Dauerbetrieb eine konstante Leistung bei optimalem Komfort; ihre Lebensdauer verlängert sich deutlich. Ein positiver Nebeneffekt ist darüber hinaus, dass der äußerst geringe Strömungswiderstand signifikante Energieeinsparungen erzielt.

Red.



Bauen

Enteignung privater Wohnungsunternehmen in Berlin – Das politische Thema bei QUO VADIS 2019 – Immobilienrechtler Bethge berichtet

Auf dem diesjährigen Branchenevent QUO VADIS in Berlin gab es ein Thema, das viele Gespräche dominierte: Wie wahrscheinlich ist das Szenario einer Enteignung von Wohnungsunternehmen? In ihrem politischen Grußwort mit dem Titel: "Wohlstand für alle?! – Neue Herausforderungen für ein altes Versprechen", sicherte die Vorsitzende der CDU Deutschland Annegret Kramp-Karrenbauer den versammelten Entscheidern der Immobilienwirtschaft ihre Unterstützung zu. Konträr dazu die politischen Forderungen aus der Berliner Rot-Rot-Grün - Koalition, die sich auf Artikel 15 des Grundgesetzes bezieht, wonach eine Überführung von Grund und Boden in Gemeineigentum möglich ist.



André Dietrich-Bethge, Fachanwalt und Notar bei bethge immobilienanwälte.

André Dietrich-Bethge, Fachanwalt und Notar bei bethge | immobilienanwälte: "Das Mittel der Enteignung kann aus gutem Grund in Deutschland nur sehr restriktiv angewandt werden. Grundvoraussetzung ist, dass das Gemeinwohl das Grundrecht auf Eigentum übersteigt und ein Handeln zwingend erforderlich macht. Diese Voraussetzung ist, trotz angespanntem Wohnimmobilienmarkt in Berlin, natürlich nicht gegeben."

Die wirklichen Ursachen für den Missstand auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt sehen die Teilnehmer der QUO VADIS u.a. im zu langsamen Wohnungsbau. Hier ist der Staat gefordert, die langwierigen Baugenehmigungsverfahren zu deregulieren und zu beschleunigen. Bei dem wichtigsten Branchentreffen der Immobilienentscheider QUO VADIS moderierte André Dietrich-Bethge einen Thementisch mit dem Motto: "Baubeschleunigung 2019 – Wir schaffen das?!". Dabei überwog unter den Teilnehmern die Skepsis, ob mit den aktuellen politischen Ansätzen die ambitionierten Ziele beim Wohnungsbau erreicht werden können.

Über bethge | immobilienanwälte.

steuerberater.notare. Die 1984 durch Rechtsanwalt und Notar Uwe Bethge gegründete hannoversche Kanzlei steht seit über 30 Jahren für 100 % Immobilienrecht und -steuern und gehört heute zu den führenden Immobilienboutiquen. bethge I immobilienanwälte bieten Begleitung von (Bau-) Projekten und Transaktionen inkl. gesellschafts- und steuerrechtlicher Strukturierung, Due-Diligence-Prüfungen, Beratung und Unterstützung im Konfliktfall sowie umfassende Betreuung in allen immobilienrelevanten Rechtsgebieten.

Ganzheitliche Ansatz fehlt

André Dietrich-Bethge: "Die politischen Lösungsansätze zum Thema wirken stückhaft, es fehlt der ganzheitliche Ansatz, der große Wurf. Aktuell wird noch zu klein gedacht, vieles auf Landesebene versucht, wo eine bundeseinheitliche Lösung sinnvoll wäre. So werden wir die geforderten Zahlen im Wohnungsneubau nicht erreichen."

Unterstützt wird diese Einschätzung von den neuesten Zahlen der Deutschen Bundesbank. Laut Monatsbericht Februar, haben sich nun auch die Preise für Häuser und Wohnungen außerhalb städtischer Gebiete, also auf dem Land, im Vergleich zum vergangenen Jahr deutlich verteuert. Politisches Handeln ist also gefragt, um Baubeschleunigung zu erreichen und schnell weitere Wohnungen zu bauen. Die Diskussion um Enteignungen lenkt vom eigentlichen Thema ab.

Rechtsanwältin Simone Engel



Banen

Sonder-Bauministerkonferenz setzt Zeichen für umfangreichen Wohnungsbau – Beschlüsse des Wohnungsgipfels werden umgesetzt und vertieft

Die Bauministerkonferenz hat im Rahmen ihrer Sonder-Sitzung am 22. Februar 2019 im Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) in Berlin eine erste Bilanz nach dem Wohnungsgipfel im September gezogen und weitere Maßnahmen beschlossen.

Für das langfristig angestrebte Ziel, 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen in Deutschland zu errichten, werden vor allem in den folgenden Bereichen Anstrengungen unternommen:

- Investive Impulse für den Wohnungsbau
- Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens
- Angleichung der Normen und Standards
- Baukostensenkung und Fachkräftesicherung.

Für den Vorsitzenden der Bauministerkonferenz, Schleswig-Holsteins Bauminister Hans-Joachim Grote, sind die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und die Verbesserung der Rahmenbedingungen im Wohnungsbau zentrale Punkte der Politik der Bundesländer und es Bundes:

"Für meine Länderkolleginnen und -kollegen und für mich ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums eine der Kernaufgaben unserer Arbeit. Dabei kann es nicht die einzelne übergeordnete Maßnahme für ganz Deutschland geben. Verschiedene Handlungsansätze von der sozialen Wohnraumförderung über die Aktivierung von Wohnungsbauflächen, die Städtebauförderung bis zur Digitalisierung und Beschleunigung von Bauplanungs- sowie Baugenehmigungsverfahren müssen wirkungsvoll kombiniert werden."

Soziale Wohnbauförderung

Brandenburgs Bauministerin Kathrin Schneider sagte für die A-Länder: "Das Thema Bezahlbares Wohnen ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Wir müssen dafür sorgen, dass für jeden Geldbeutel eine passende und moderne Wohnung verfügbar ist. Deshalb ist es eine gemeinsame Aufgabe von Bund und Ländern, sich verstärkt für den Bau von bezahlbaren Wohnungen einzusetzen. Die Einigung im Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat ist ein wichtiges und positives Signal, weil damit die soziale Wohnbauförderung für die kommenden Jahre gesichert ist. Wichtig ist für uns, bei den Planungen für neue Quartiere integriert zu denken. Stadtentwicklung, Bezahlbares Wohnen, Mobilität und Energieeffizienz müssen verknüpft werden."

Gemeinsam ist nach Angaben Grotes dabei fast allen Ländern, dass die Neubauförderung gestärkt und damit auf die zunehmende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in kleinen und großen Städten reagiert werde. In einigen Ländern werde neben dem Neubau hauptsächlich in die Modernisierung von Wohnungen investiert. Der alters- und klimagerechte Umbau stehe in diesen Fällen im Mittelpunkt, um den Wohnraumbestand langfristig qualitativ zu sichern.

Förderbedingungen

Für Ina Scharrenbach, Bauministerin Nordrhein-Westfalens und Sprecherin der B-Länder erfordern insbesondere die stark gestiegenen Baukosten eine kontinuierliche Anpassung der Förderbedingungen: "Eine zunehmende Bedeutung erhalten dabei Zuschüsse oder Tilgungsnachlässe, die immer mehr Länder gewähren. Grundlage zielgerichteter Wohnungspolitik ist in allen Ländern die Kooperation mit den lokalen Partnern der Wohnungswirtschaft und dem Mieterbund.

Viele Länder haben zudem in ihren Haushaltsgesetzen bereits Regelungen vorgesehen, oder werden diese kurzfristig aufnehmen, auf deren Grundlage die verbilligte Abgabe von Landesgrundstücken und/oder kommunalen Grundstücken möglich ist. Von dieser Möglichkeit wird auch Gebrauch gemacht. Die Bauministerkonferenz hat heute im Zusammenhang mit kostenträchtigen Standards bei der energetischen Anforderung dargestellt: Bezahlbarer Wohnraum muss gleichwertiges Ziel neben dem Klimaschutz und der Energieeffizienz sein."

Bau-Milliarden

Der Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, Horst Seehofer, betont: "Das Wohnen ist und bleibt die soziale Frage unserer Zeit. Deshalb drückt die Bundesregierung gemeinsam mit Ländern und Kommunen mit zahlreichen Maßnahmen aufs Gaspedal, um die Wohnungsengpässe in Deutschland so schnell wie möglich zu beseitigen. Dazu zählt die Verabschiedung der Grundgesetzänderung am 21. Februar 2019, die den Weg für milliardenschwere Bundesfinanzhilfen im sozialen Wohnungsbau freimacht. Damit können wir die Länder auch nach 2019 unterstützen und eine der wichtigsten Vorgaben aus dem Koalitionsvertrag erfüllen: Die Bereitstellung von mindestens 2 Mrd. Euro zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau.



Sind sie schon regelmäßiger Leser von Wohnungswirtschaft-heute Technik? wenn nicht, dann melden Sie sich heute an . . .

Wohngeld

Nach dem erfolgreich gestarteten Baukindergeld werden wir damit eine weitere Maßnahme erfüllen, die auf dem Wohngipfel im September 2018 beschlossen wurde. Das Jahr 2019 bleibt damit ein Jahr der Umsetzung: Als weitere Maßnahmen werden wir beispielsweise die Rechtssicherheit von Mietspiegeln erhöhen, das Wohngeld anheben und das Bauvergaberecht vereinfachen."

Für den Vorsitzenden der Bauministerkonferenz, Grote, ist das Thema Digitalisierung ein weiterer wichtiger Punkt: "Die Digitalisierung bietet aus Sicht aller Länder erhebliches Potential zur Beschleunigung von Bauvorhaben und zur Senkung der Baukosten. Die Länder bereiten daher die Einführung des digitalen Bauantrages vor. Zum Teil sind die rechtlichen Voraussetzungen bereits geschaffen worden, um das Baugenehmigungsverfahren komplett digital durchführen zu können."

Typengenehmigung

Zusätzlich ist geplant, die Typengenehmigung in die Musterbauordnung aufzunehmen. Mit diesem Instrument soll die Anwendung von seriellen Bauweisen und die Verwendung von Modulen unterstützt werden. Das heißt, dass für bestimmte Gebäude, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, eine Typengenehmigung erteilt wird. Das ist ein wichtiger Beitrag um Bauen zu erleichtern, zu beschleunigen und kostengünstiger gestalten zu können.

"Anfang der 2000er Jahre war der große langfristige Bedarf an Wohnraum im Allgemeinen und bezahlbarem Wohnraum im Speziellen nicht in dem Maße absehbar, wie er heute tatsächlich ist. Die Bauministerkonferenz arbeitet gemeinsam mit der Bundesregierung intensiv daran, die aktuelle Situation nachhaltig zu verbessern. Wir haben bereits viel erreicht, wir haben viele wichtige Veränderungen und Verbesserungen angestoßen und bereits umgesetzt, aber wir wissen auch, dass noch ein gutes Stück Weg vor uns liegt", erklärte Grote abschließend.



Auf der ISH 2019, 11.-15. März 2019, Halle 12.1, Stand E40. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

ISH 2019



Bauen

Gegen Pfusch auf dem Dach – Schneelast auf Solaranlagen: Metallplatten schützen vor Ziegelbruch

Wo sich im Winter Schnee auf den Solaranlagen türmt, sind häufig kostspielige Dach- oder sogar Mauerwerksschäden die Folge. Der Grund: Viele Solarpanele werden unsachgemäß auf dem Hausdach montiert, sodass die darunter liegenden Dachziegel brechen können und Tau- oder Regenwasser nicht mehr richtig ablaufen kann. Um aufwändigen Reparaturen vorzubeugen, sollten Bauherren von Anfang an auf Nummer sicher gehen. Statt Dachziegel aufzuflexen, können Anwender zur Metalldachplatte der Marzari Technik GmbH aus Leutkirch greifen. Der Solarmodul-Träger des baden-württembergischen Qualitätsherstellers lässt sich schnell und einfach auf allen gängigen Bedachungen anbringen. Weil bei dieser Art der Montage der Dachziegelverbund nicht verletzt wird, bleiben Dach und Haus jahrzehntelang effektiv vor Schnee, Eis und Tauwasser geschützt.





Die unsachgemäße Montage von Solaranlagen auf Hausdächern hat oft kostspielige Schäden zur Folge. Foto: Marzari Technik GmbH

Vorsicht Schimmel

Das Grundgerüst von Solaranlagen wird gewöhnlich an Dachhaken montiert. Oft wird für die Befestigung dieser Haken ein Stück der Dachziegel herausgeflext. Die Folge: Gerade bei der hohen Schneelast im Winter, drohen die bearbeiteten Ziegel zu brechen. Regen- und Tauwasser können so bis in die Isolationsschicht des Gebäudes sickern und kostspielige Schäden anrichten.

"Wie es unter ihrer Solaranlage aussieht, bemerken viele Betreiber erst, wenn es schon zu spät ist. Meist bleiben sie auf den unnötigen Kosten dann auch noch sitzen: Denn zum einen geben die Dachziegelhersteller für bearbeitete Ziegel keine Garantie mehr. Zum anderen achten die wenigsten Hausbesitzer darauf, Schäden durch Schneedruck mit ihren Wohngebäude- und Hausratsversicherungen abzudecken", sagt Siegfried Marzari, Geschäftsführer der Marzari Technik GmbH.

Kürzere Montagezeit



Die innovative Metalldachplatte macht Schluss mit kostspieligen Dachschäden durch die unsachgemäße Montage von Solaranlagen.

Foto: Marzari Technik GmbH

Teure Reparaturen lassen sich vermeiden - mit der innovativen Metalldachplatte des Leutkircher Unternehmens. Sie wird einfach anstelle eines normalen Dachziegels eingesetzt. Der Haken für die Solarmodule wird an ihr und der darunter liegenden Dachkonstruktion befestigt und sorgt für den sicheren Halt der Solarmodule - ohne, dass dafür Löcher in den Dachziegel geflext werden müssen. Zusätzlich ist die Marzari-Platte aus feuerverzinktem Stahl mit einem Schaumstoffkeil ausgestattet, der für eine geschlossene Dachhaut sorgt und das Gebäude effektiv vor Schmutz und allen Wettereinflüssen schützt. Das Beste daran: Den Mehrpreis für die Metalldachplatte holt der Handwerker schnell wieder über die kürzere Montagezeit rein.

"Wir wollen unseren Kunden echte Mehrwerte bieten und mit unserer einzigartigen Metalldachplatte ist uns das auch gelungen. Die ausführenden Handwerker sind begeistert, weil

sich mit der Unterlegplatte so schnell wie nie zuvor Solaranlagen montieren lassen. Und die Bauherren freuen sich, weil unsere Innovation mit Dachschäden Schluss macht, die durch die unsachgemäße Befestigung von Solarpanelen entstanden sind", so Marzari weiter.

Laura Jocham



Bauen

GAG investiert 150 Millionen Euro in Köln Chorweiler – auch in die energetische Modernisierung, damit Wohnen bezahlbar bleibt

Dank einer Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen in Höhe von rund 110 Millionen Euro ist die GAG Immobilien AG nun in der Lage, im Zentrum von Chorweiler auch eine energetische Modernisierung ihrer Bestände durchzuführen. Insgesamt investiert Kölns größte Vermieterin in den kommenden Jahren etwa 150 Millionen Euro in die rund 1.200 vormals zwangsverwalteten Wohnungen. "Damit können wir auch den drängendsten Wunsch der Mieterinnen und Mieter nach neuen Fenstern erfüllen", freute sich GAG-Vorstand Kathrin Möller über die Entwicklung. "Die bereits erzielten Fortschritte und die jetzt möglichen Verbesserungen zeigen, wie wichtig und richtig die Entscheidung zur Übernahme damals war. Die GAG betreibt in Chorweiler Quartiersentwicklung im besten Sinne", betonte der GAG-Aufsichtsratsvorsitzende Jochen Ott.



Oberbürgermeisterin Henriette Reker: "Es ist ein guter Tag für Chorweiler. Die GAG hat einen großen Schritt für Chorweiler getan! Die Stadt Köln widmet sich ihrerseits im Rahmen des Bundesförderprojektes "Lebenswertes Chorweiler" der Neugestaltung und städtebaulichen Aufwertung der drei wichtigsten öffentlichen Plätze – des Liverpooler, des Pariser und des Lyoner Platzes – und schafft damit einen echten "Vorzeiger". Insgesamt werden wir hier 12,6 Millionen Euro investieren. Fünf Millionen Euro Förderung erhalten wir hierfür vom Bund."

KULTURGUT





DEUTSCHE STIFTUNG DENKMALSCHUTZ

> 25 JAHRE

Wir bauen auf Kultur.

Mieten bei 6.60 Euro/m2

Aufgrund der neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) und der ebenfalls neuen Modernisierungsrichtlinie (RL Mod) des Landes Nordrhein-Westfalen erhält die GAG Landesmittel zu sehr günstigen Konditionen. Dadurch lässt sich eine umfangreiche Modernisierung einschließlich einer energetischen Erneuerung wirtschaftlich durchführen. Die Mieten für die Bewohnerinnen und Bewohner werden dabei nur leicht angehoben und bleiben mit 6,60 Euro/m2 zunächst sogar unterhalb der förderrechtlich zulässigen Mietobergrenze von derzeit 6,80 Euro/m2. Die neue Landesförderung, die daraus resultierenden Maßnahmen und deren Umsetzung wurden zwischen der GAG, dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW sowie der Stadt Köln abgestimmt. Die Förderdarlehen werden durch die NRW.BANK gewährt.

Für die Wohnungen an der Stockholmer Allee, der Osloer Straße und der Florenzer Straße bedeutet das, dass neben der schon begonnenen und weiterhin laufenden Instandsetzung auch die Fenster ausgetauscht, die Fassaden gedämmt und verschönert, die Hauseingänge erneuert und Barrieren abgebaut werden. Ebenfalls aufgewertet werden die Außenflächen an den Beständen, u. a. durch die Erneuerung eines öffentlichen Spielplatzes und eine Soccer Cage-Anlage. "Nach der endgültigen Förderzusage und der Zustimmung des GAG-Aufsichtsrates können wir nun mit den umfangreichen Planungsarbeiten beginnen", erklärte Kathrin Möller. Insgesamt werden die Arbeiten an und in den Beständen voraussichtlich bis 2028 andauern.



Köln Chorweiler, hier wird die GAG bis 2028 die Wohnung zeitgemäß und bezahlbar modernisieren. Beide Bilder: GAG

Im August 2016 hat die GAG Immobilien AG die vormals zwangsverwalteten Wohnungen übernommen und mit dem Abbau des Instandhaltungsstaus begonnen. Um die Mieten auf einem verträglichen Niveau zu halten, konnten bislang jedoch nur die unmittelbar wichtigsten Arbeiten durchgeführt werden. Ein Quartierszentrum vor Ort und soziale Maßnahmen ergänzen das Engagement der GAG im Stadtteil. "Mit der neuen Förderung und den daraus resultierenden Möglichkeiten schaffen wir in Chorweiler zeitgemäßen und vor allem weiterhin bezahlbaren Wohnraum. Das ist ein starker Impuls, der dem Quartier insgesamt guttut", so der GAG-Vorstandsvorsitzende Uwe Eichner.

Jörg Fleischer

Bauen

Bundes-Bauausschuss muß der GroKo stärker auf die Finger gucken und klare Vorgaben machen, sagt Mechthild Heil (CDU)

Die "parlamentarische Nummer 1" fürs Bauen bei der Aktion "Impulse für den Wohnungsbau": Für Mechthild Heil (CDU) ist der Wohnungsmangel "Berufsproblem". Hohe Mieten und ein schleppender Wohnungsbau rangieren bei der Vorsitzenden des Bauausschusses ganz oben auf der "Todo-Liste". Bei ihrem ersten Arbeitstreffen mit der Aktion "Impulse für den Wohnungsbau" hielt die Architektin mit Kritik nicht hinterm Berg: "Die Bilanz sieht nicht gut aus. Nach einem Jahr GroKo steht fest: Es ist zu wenig passiert. Der Bauausschuss wird der Bundesregierung hier stärker auf die Finger gucken und klare Vorgaben machen müssen."



Die Architektin Mechthild Heil ist Vorsitzende des Bauausschusses. Foto: CDU

Worte, die bei den rund 30 Verbänden und Organisationen der Bau- und Immobilienwirtschaft, die sich zur Aktion "Impulse" zusammengeschlossen haben, auf offene Ohren stießen: "Die Unzufriedenheit bei allen, die mit der Praxis zu tun haben, liegt auf der Hand. Die GroKo ist mit dem Ziel gestartet, dass 1,5 Millionen Wohnungen bis 2021 neu gebaut werden. Davon sind CDU/CSU und SPD meilenweit entfernt", sagte Dr. Ronald Rast. Der Koordinator der Aktion "Impulse für den Wohnungsbau" machte gegenüber Heil deutlich, dass die Branche für das vergangene Jahr mit nicht einmal 300.000 Neubauwohnungen rechne. Bedarfsgerecht seien dagegen 400.000. Zudem seien die Baugenehmigungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern bereits wieder rückläufig. Und das trotz des von der GroKo eingeführten Baukindergeldes – der bislang einzigen klar Bundesbauminister Horst Seehofer (CSU) zuzuordnenden Maßnahme im Kampf gegen Wohnungsmangel und explodierende Mieten.

Bauausschuss als "Instrument und Impulsgeber

Dass Mechthild Heil den Bauausschuss als "Instrument und Impulsgeber für die Wohnungsbaupolitik" sieht, stieß bei der Aktion "Impulse für den Wohnungsbau" auf offene Ohren. "Was am Kabinettstisch nicht erledigt wird, muss vom Parlament gemacht werden", so Ronald Rast. Dazu zähle auf jeden Fall ein deutlich schlankeres Baurecht und eine Beschleunigung bei den Genehmigungen. Zudem müsse der Staat endlich die finanziellen Anreize für den Wohnungsbau spürbar verbessern. "Seit Jahren warten wir auf die Anhebung der AfA von 2 auf 3 Prozent. Diese Forderung hat sich mit der von der GroKo – als "wohnungsbaupolitisches Trostpflaster' - vorgesehenen befristeten Sonder-AfA alles andere als erledigt", so Rast. Das "wohnungsbaupolitische Aktivitätenbudget" habe sich damit im ersten GroKo-Regierungsjahr auch schon erschöpft. "Jetzt bauen wir aufs Parlament. Der Bauausschuss muss neue und effektive wohnungsbaupolitische Pflöcke in die Erde hauen. Sonst wird der Wohnungsmangel zum politischen Dauerproblem und für die Menschen zum Dauerleiden", sagte der Koordinator der Wohnungsbau-Aktion.

Linda Bidner

Das Schönste in unserem Norden ist die Kultur!



Bauen

Schimmel vermeiden – Wärmebrücken an auskragenden Bauteilen thermisch trennen

Menschen in der westlichen Industriewelt leben im Schnitt zu 90 % ihres Tages in Innenräumen. Daher sollte dieses Umfeld möglichst gesund und komfortabel gestaltet sein. Schlechte Raumluft und Schimmel haben da keinen Platz. Folglich müssen im Neubau und bei Sanierungen Wärmebrücken vermieden werden. Auskragungen zählen unter anderem zu den kritischsten Wärmebrücken in der Gebäudehülle. Der Schöck Isokorb stellt die optimale thermische Trennung der Bauteile durch Minimierung der Wärmebrücke sicher.



Auskragungen zählen unter anderem zu den kritischsten Wärmebrücken in der Gebäudehülle und sind besonders anfällig für Schimmelpilzbildung. Foto: Schöck Bauteile

Ein behagliches und gesundes Umfeld am Arbeitsplatz, in der Schule und in den eigenen vier Wänden sorgt für mehr Lebensqualität und bessere Leistungen. Einen wesentlichen Anteil daran hat die Luft, denn wir atmen schließlich täglich etwa 10.000 bis 15.000 Liter davon ein und aus. Sie sollte so weit wie möglich frei von bedenklichen Luftinhaltsstoffen, Staub, Partikeln und vor allem Schimmel sein. Laut Weltgesundheitsorganisation haben Menschen, die in feuchten, verschimmelten Haushalten leben, ein erhöhtes Risiko für Atemwegsinfektionen und Asthma - besser ist es allerdings, es erst gar nicht so weit kommen zu lassen.

Schimmel woher?

Schimmelpilzsporen finden sich praktisch überall in der Luft, so auch im Innenraum. Zum Auskeimen benötigen sie jedoch eine erhöhte Materialfeuchte. Ursachen sind meist mangelnde oder falsch angebrachte Wärmedämmung, nicht ausreichende Lüftung, Wärmebrücken oder eine erhöhte Freisetzung von Feuchtigkeit durch die menschlichen Aktivitäten in der Wohnung. Häufig sind bei Schimmelbefall auch mehrere Ursachen beteiligt.

VIELE HOHE TIERE, VON UNS GERETTET.



Wasserspeier am Kirchturm von Ulm, dem höchsten Kirchturm der Welt (161,5 Meter). Mehr über die Geschichte dieses Denkmals: www.dieganzegeschichte.de

Eines von vielen tausend geförderten Denkmalen.

Wir erhalten Einzigartiges. Mit Ihrer Hilfe.

Spendenkonto

IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400 BIC: COBA DE FF XXX, Commerzbank AG

www.denkmalschutz.de



Wir bauen auf Kultur.

DI Peter Tappler, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger am Österreichischen Institut für Baubiologie und Bauökologie/IBO Innenraumanalytik: "Für die Einschätzung eines möglichen Risikos für Schimmelbefall an Außenbauteilen ist die Oberflächentemperatur und -feuchte in der kalten Jahreszeit entscheidend." Die mit Abstand genaueste Messung ist mit Kontaktthermomether, kann aber ebenso mittels einer kalibrierten Infrarot-Thermografiekamera erfolgen. Der Raumnutzer selbst kann die Temperatur sowie die relative Luftfeuchte im Raum und in kritischen Bereichen wie in Ecken und in unmittelbarer Nähe der Außenwände mittels eines einfachen elektronischen Thermo-Hygrometers leicht selbst überprüfen.

Auf Balkone und ungedämmte auskragende Bauteile achten

Auskragungen zählen unter anderem zu den kritischsten Wärmebrücken in der Gebäudehülle. Bei ungedämmten auskragenden Bauteilen wie beispielsweise Stahlbeton-Balkonen oder Stahlträgern kann das Zusammenwirken der geometrischen Wärmebrücke mit der materialbedingten Wärmebrücke einen starken Wärmeabfluss ergeben. Mögliche Folgen sind erhebliche Wärmeverluste und eine signifikante Absenkung der inneren Oberflächentemperatur im Detailbereich. Dies führt zu deutlich erhöhten Heizkosten und einem erhöhten Schimmelpilzrisiko im Anschlussbereich der Auskragung.



Der Bauproduktehersteller Schöck löst dies mit den unterschiedlichsten Schöck Isokorb Typen. Der Isokorb trennt Bauteile wie beispielsweise Balkone, Attiken oder Vordächer thermisch voneinander und ist gleichzeitig ein Teil der Statik. Ob für den Anschluss von Beton an Beton, Stahl an Beton oder Stahl an Stahl, das vielseitige Schöck Isokorb Komplettprogramm bietet in Neubau und Balkonsanierung für jede Anforderung die optimale Lösung gegen Wärmebrücken. (Foto oben Aufnahme: Schöck Bauteile

Wenn es doch passiert ist

Sichtbarer oder auch verdeckter Schimmel in Räumen sollte immer ernst genommen werden. Der Befall sollte von Fachleuten überprüft werden, um herauszufinden, wo die Ursache liegt und welche Sanierungsmöglichkeiten in Frage kommen. Hilfreich sind hier auch das "Positionspapier zu Schimmel in Innenräumen" des BMNT sowie der "Leitfaden zur Vorbeugung, Erfassung und Sanierung von Schimmelbefall in Gebäuden" des deutschen Umweltbundesamtes. Von Sets zur Do-It-Yourself-Messung von Schimmelsporen ist dagegen abzuraten, da die Anwendung extrem fehleranfällig ist und keine aussagekräftigen Ergebnisse liefert.

Jana Metzka

Bauen

Berlin-Adlershof – Erhöhter Schallschutz für Mehrfamilienwohnhaus in monolithischer Ziegelbauweise

Im Stadtteil Berlin-Adlershof, einem stark expandierenden Wissenschaftsstandort, werden Arbeiten und Wohnen auf modernste Weise verknüpft. Eines der spektakulären Wohnbauvorhaben der Berliner Architekten Eyrich – Hertweck nennt sich "Tetris" Adlershof. Der in zwei Bauabschnitten realisierte sechsgeschossige Gebäudekomplex am Groß-Berliner Damm umfasst insgesamt 76 Mietwohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss: Die Wohnungen reichen architektonisch interessant von der Einzimmer-Singlewohnung bis zum Sechszimmer-Familienappartment. Das Gebäude weist mit Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts Ende 2015 eine Wohnfläche von insgesamt etwa 8 000 Quadratmeter auf.



Fertigstellung des ersten Bauabschnittes. Foto: Deutsche Poroton / Christoph Große

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt überwiegend über die zum Groß-Berliner Damm orientierten Laubengänge. Viele der größeren Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern sind als Maisonette-Wohnungen über zwei Geschosse entwickelt, so dass nur in jeder zweiten Etage des Gebäudes ein Wohnungszugang sowie Außenwohnräume wie Terrassen oder Loggien existieren. Dies spart Erschließungs- und Freiwohnflächen. Darüber hinaus erstrecken sich einige der größeren Wohnungen horizontal über oder unter mehreren benachbarten Wohnungen – die Idee für das Computerspiel Tetris wurde aufgenommen. Diese außergewöhnliche Architektur macht die schalltechnische Bemessung der Trennbauteile zwischen den Wohnungen zu einer Herausforderung, da insbesondere die größeren Wohnungen mit zwei Ebenen auf bis zu acht Nachbarwohnungen angrenzen.

Gebäudesteckbrief

Mehrfamilienwohnhaus mit 76 Wohneinheiten in zwei Bauabschnitten, Sechs Vollgeschosse zuzüglich Tiefgarage, 8 000 Quadratmeter Wohnfläche, Baujahr 2013 – 2015, Mietwohnungsbau, Monolithisches Ziegelmauerwerk aus perlitverfüllten Poroton-S10-P, Fernwärmeversorgung



Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.

Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.

Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer. Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.

Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

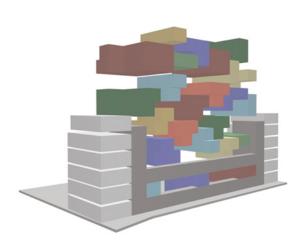
Bestellungen unter:

www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer

Darüber informiert Sie dieses Buch:

- · Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- · Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt "Zukunft für Wildbienen & Co" der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.



Wohnungstypen und -formen des 1. Bauabschnitts. Grafik: Arge Eyrich – Hertweck

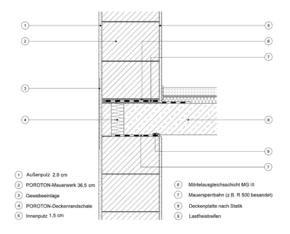


Bild 2 Die Deckenauflager wurden mit Poroton-Deckenrandschalen wärme- und schalltechnisch optimiert

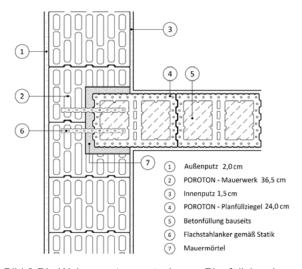


Bild 3 Die Wohnungstrennwände aus Planfüllziegelmauerwerk und die Stahlbetonwandscheiben sind mittels Schlitzeinbindung in die Außenwände ausgeführt worden.

Der Bauherr und die Architekten haben bereits bei der Vorplanung besonderen Wert auf eine ökologische und nachhaltige Bauweise gelegt. Das Gebäude sollte einerseits ohne zusätzliche Dämmung der Außenwände auskommen und aus einschaligem Porotonziegelmauerwerk errichtet werden. Auf der anderen Seite bestand die Vorgabe, einen über den im üblichen Mietwohnungsbau hinausgehenden Schallschutz zu erzielen: eine spürbar höhere Qualität entsprechend derjenigen im Eigentumswohnungsbau musste aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (S-Bahn-Trasse) realisiert werden.

Schallschutzkonzept

Durch die Verschachtelung der einzelnen Wohnungen bestand die Herausforderung darin, vor allem die Wohnungstrennwände so anzuordnen, dass die Tragfähigkeit als auch die Schalldämmung gewährleistet sind. Auf Grund der Schottenbauweise der bis zu 15 Meter langen Trennwände wurden 24 Zentimeter starke Poroton-Planfüllziegelwände eingesetzt. Die Beton-Geschossdecken sind 25 Zentimeter dick und mit schwimmendem Estrich auf Ausgleichsdämmung ausgeführt. Die einschaligen, hochwärmedämmenden Außenwände sind aus 36,5 Zentimeter starken, perlitverfüllten Poroton-S10-P-Planziegeln erstellt, um die Anforderungen an die Energieeinsparverordnung, die Statik als auch an einen erhöhten Schallschutz sicherzustellen.

Die monolithischen Außenwände aus Poroton-Ziegeln mit einem bewerteten Schalldämm-Maß Rw Bau, ref. = 52,1 dB bei einer Wanddicke 36,5 Zentimetern ermöglichen einen wirksamen Schutz gegen den Umgebungslärm in dem verkehrsreichen Mischgebiet sowie eine wirksame Unterdrückung der flankierenden Schallübertragung zwischen den einzelnen Wohnungen.

Dazu sind im Rahmen der Werkplanung die Bauteilanschlüsse der Geschossdecken mit den Außenwänden und die Anschlüsse der Wohnungstrennwände über akustisch besonders wirksame Detailausbildungen optimiert und in der Bauausführung umgesetzt worden. Grundlage hierfür war die akustische Bemessung nach der zukünftigen neuen DIN 4109, die eine zuverlässige Bilanzierung der Schallübertragungswege komplexer Raumanordnungen in Gebäuden ermöglicht.

Die vom Planerteam in Verbindung mit der Poroton- Objektberatung von Wienerberger entwickelten Bauteilanschlüsse der Wand-Decken-Knoten sowie der Außenwand -Trennwandanschlüsse sind in den Bildern 2 und 3 erläutert. Die Deckenauflager wurden mit Poroton-Deckenrandschalen wärme- und schalltechnisch optimiert (Bild 2). Die Wohnungstrennwände aus Planfüllziegelmauerwerk und auch die aus statischen Gründen erforderlichen Stahlbetonwandscheiben sind in die Außenwände mit einer Schlitzeinbindung ausgeführt worden (Bild 3). In allen Fällen konnte so eine sehr gute Stoßstellendämmung erreicht werden, die wiederum Voraussetzung für eine hohe Schalldämmung der Trennbauteile ist. Die Wirksamkeit der optimierten Bauteilanschlüsse in Verbindung mit den für hohen Schallschutz stehenden Poroton-S10-MW-Außenwänden wurde mittels bauakustischer Messungen in den bezugsfertigen Wohnungen überprüft. Dazu wurde die Luftschalldämmung der Wohnungstrennwände und -decken sowie deren Trittschalldämmung messtechnisch ermittelt.

Schallmessungen am Objekt

Die Messungen der Luftschalldämmung von Bauteilen in ausgeführten Gebäuden werden folgendermaßen durchgeführt: In einem am zu messenden Trennbauteil liegenden Raum wird mittels eines Verstärkers und Dodekaeder-Lautsprechers ein über 100 dB (A) Geräusch erzeugt, das "Rosa Rauschen". Auf der anderen Seite des Trennbauteils im Nachbarraum wird der dort noch ankommende Schallpegel mit einem Mikrofon gemessen. Aus der Differenz des Sende- und des im Empfangsraum gemessenen Schallpegels wird mit den Geometriedaten des Raumes und seiner Nachhallzeit das Schalldämm-Maß des trennenden Bauteils, also der Wohnungstrennwand oder Decke, bestimmt. Bei dieser Messung werden alle möglichen Schallübertragungswege erfasst und allein dem trennenden Bauteil zugeordnet. Es ist daher von höchster Wichtigkeit, dass auch mögliche Schallnebenwege ausgeschlossen, also abgedichtet sind, damit der Schallschutz zwischen zwei Räumen gegeben ist.

Die Ergebnisse der vom Ingenieurbüro Kurz und Fischer durchgeführten Schallmessungen am Objekt "Tetris" in Berlin-Adlershof sind mehr als zufriedenstellend. Die messtechnisch ermittelten Schalldämm-Maße R'w der Geschossdecken betragen je nach Raumsituation 62-67 dB. Dies entspricht einem erhöhten Schallschutz, der sehr deutlich über dem Standard des üblichen Mietwohnungsbaus liegt. Die 20 bis 24 Zentimeter starken Wohnungstrennwände erreichen zwischen den Aufenthaltsräumen Schalldämm-Maße R'w zwischen 56 und 59 dB. Auch diese Werte liegen deutlich im Bereich des erhöhten Schallschutzes, da ein Sprechen mit angehobener Stimme in den Nachbarwohnungen zwar noch hörbar ist, aber ebenfalls nicht mehr verstehbar. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Schalldämmung von Trenndecken betragen R'w \geq 54 dB, an die von Wohnungstrennwänden R'w \geq 53 dB.

Luft-Schalldämm-Maße der Trennbauteile beim Bauvorhaben "Tetris"

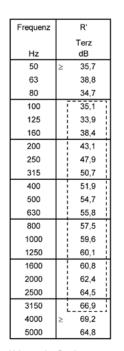
Bauteil	Bauordnungsrechtliche Anforderung	Erhöhter Schallschutz gem. VDI 4100:2007	Planung	Bauakustische Messung
	R' _{w,erf.}	R' _w	R' _w	R' _w
24 cm Planfüllziegel- Wohnungstrennwände	≥ 53 dB	56 dB	> 55 dB	> 56 dB
25 cm Stahlbeton- geschossdecken mit schwimmendem Estrich	≥ 54 dB	57 dB	> 62 dB	> 62 dB

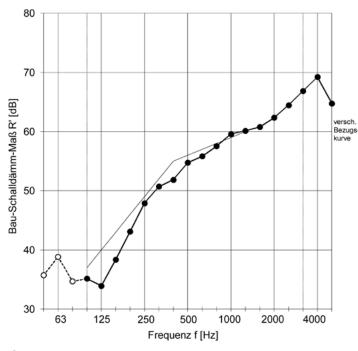
Zur Abrundung der Messergebnisse wurden die Norm-Trittschallpegel der Geschossdecken bestimmt, um auch zur Trittschalldämmung eine Dokumentation der ausgeführten Qualitäten zu erhalten. Die mit einem Norm-Hammerwerk erzeugten Trittschallgeräusche erzeugen im Empfangsraum einen Schallpegel, der nach Umrechnung auf die Raumgeometrie Werte L'n,w von 34 dB hervor bringt. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen lassen Norm-Trittschallpegel Ln von 53 dB zu. Ein erhöhter Schallschutz fordert eine Unterschreitung des Pegels von 46 dB. Somit sind in diesem Bereich beispielsweise Gehgeräusche mit hartem Schuhwerk noch hörbar, ohne Straßenschuhe nicht oder nur gerade wahrnehmbar.

Wohnungswirtschaft heute. technik

Fakten und Lösungen für Profis

Die Auswertung der Messkurven zeigt die Leistungsfähigkeit der Konstruktionen über den gesamten bauakustischen Messbereich und spiegelt sich in den Angaben der Schalldämmung wider (Bild unten).





Bewertetes Schalldämm-Maß R'w der 24 Zentimeter starken Poroton-Planfüllziegelwand zwischen zwei benachbarten Schlafräumen.

Volumen des Senderaums: $V_E = 60,1$ m³ Volumen des Empfangsraums: $V_E = 67,5$ m³ Fläche des Trennbauteils: $V_E = 67,5$ m³ Tag der Messung: 28.10.2015

Frequenzbereich entsprechend der Bezugskurve nach ISO 717-1
 verschobene Bezugskurve nach ISO 717-1

Fazit

Die bereits im frühen Planungsprozess optimierte Konstruktion der Anschlussdetails des monolithischen Ziegelmauerwerks aus perlitverfüllten Poroton-S10-P ermöglicht trotz schwieriger Grundrisssituationen einen hervorragenden Schallschutz. Dazu ist erforderlich, bereits in der Planungsphase rechnerische Prognosen der Schalldämmung anzufertigen und auf die bewährten Detailempfehlungen des Poroton-Ziegelherstellers (Wienerberger) in der Bauausführung zurück zu greifen. So lassen sich mit hochwärmedämmendem Ziegelmauerwerk nicht nur energetisch, statisch, sondern auch bauakustisch leistungsfähige Geschossbauten planen und erfolgreich realisieren. Für den Schallschutz ist dieser Beweis bereits durch die Schallmessungen erbracht. Die Auswertung der Energieverbräuche des Objektes als Merkmal der Energieeffizienz erfolgt nach dem ersten Winter 2015/2016.

Michael Gierga

Michael Gierga ist Diplom-Ingenieur Konstruktiver Ingenieurbau
Seit 2011 geschäftsführender
Gesellschafter der Kurz und
Fischer GmbH, Bottrop
Arbeitsgebiete: Bauakustik,
Raumakustik, Wärme- und
Feuchteschutz, Energieeffizienz
von Gebäuden, Schallimmissionsschutz Sachverständiger
für die energetische Bewertung
von Wohngebäuden





Digital

Glasfaser für Deutschland: Flächendeckung statt schädlichem Überbau Pflicht zur Koordinierung von Bauarbeiten jetzt endlich sachgerecht fassen

Die derzeit im Bundestag beratene Novellierung des sogenannten DigiNetz-Gesetzes muss nach Auffassung des Bundesverbands Glasfaseranschluss zwingend so erfolgen, dass das Gesetz seinen eigentlichen Zweck endlich tatsächlich erfüllen kann. Das DigiNetz-Gesetz zielt als Umsetzung der EU-Kostensenkungsrichtlinie in deutsches Recht darauf ab, den Aufbau von digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzen zu beschleunigen. Seit seinem Inkrafttreten im November 2016 haben sich die in Paragraph 77 des Telekommunikationsgesetzes dazu eingeschriebenen Vorgaben jedoch in der Praxis ganz im Gegenteil als Hemmschuh für die Unternehmen erwiesen, die Glasfasernetze bis mindestens in die Gebäude ausrollen. Die Auflage, die entsprechenden Bauarbeiten mit Dritten zu koordinieren, hat dazu geführt, dass eine strategische Mitverlegung statt zusätzlichem Netzausbau incentiviert wird.



Glaserfaser in ländlichen Raum. In der Straße liegt der schnelle "Anschluss" schon, der Hausanschluss kommt in den nächsten Wochen. Foto: Gerd Warda

Glasfaser-Mikado

"Die aktuellen Regelungen des Paragraphen 77i TKG benachteiligen kommunale Unternehmen beim Glasfaserausbau enorm", erläutert BUGLAS-Geschäftsführer Wolfgang Heer. "Denn sie müssen unter bestimmten Bedingungen der Konkurrenz gestatten, deren Infrastrukturen im Rahmen eigener Bauarbeiten mitzuverlegen." Damit wird der ohnehin sehr kostenintensive Glasfaserausbau bis mindestens in die Gebäude in der Regel unwirtschaftlich, weil dann statt einem gleich zwei Netze refinanziert werden müssen. Dies hat nach Beobachtung des deutschen Glasfaserverbands zu einem investitionsfeindlichen "Glasfaser-Mikado" geführt, bei dem immer das kommunale Unternehmen verliert, wenn es den Netzausbau selbst in die Hand nimmt. "Das führt in der Praxis dazu, dass viele Unternehmen erst gar nicht ausbauen. Damit wird entgegen der Intention des DigiNetz-Gesetzes der Glasfaserausbau nicht beschleunigt, sondern abgewürgt", führt Heer aus.

Damit der richtigerweise von der Regierungskoalition angestrebte Infrastrukturwechsel hin zu Glasfaser tatsächlich gelingt, ist nach Auffassung des BUGLAS eine entsprechende Änderung des DigiNetz-Gesetzes dringend notwendig. "Der von der Bundesregierung dazu vorgelegte Entwurf beschränkt sich allerdings nur auf Förderprojekte", erklärt Heer. "Damit bleibt der eigenwirtschaftliche kommunale Glasfaserausbau komplett außen vor, obwohl dieser für den Löwenanteil des gesamten bisherigen Netzausbaus hierzulande verantwortlich ist." Der BUGLAS hatte bereits Ende 2017 in seinem Kursbuch für einen flächendeckenden Glasfaserausbau in Deutschland vorgeschlagen, dass das erstausbauende Unternehmen eine ökonomisch ineffiziente Mitverlegung dann ablehnen können soll, wenn es auf seinem Netz einen offenen Zugang für andere Marktteilnehmer anbietet.

Open Access

"Von einem solchen Open Access würden alle Beteiligten profitieren", macht Heer deutlich. "Der Wettbewerb um die Endkunden wäre somit sichergestellt und diese hätten die freie Auswahl hinsichtlich ihres Providers. Zudem würden die Netze besser ausgelastet, Doppelinvestitionen vermieden und somit Ressourcen frei für den weiteren Ausbau in bislang unterversorgten Gebieten. Es ist immer besser, Netze gemeinsam zu nutzen, als sich gegenseitig zu überbauen." Der Bundesrat hatte in seiner Stellungnahme zum Regierungsentwurf bereits einen Lösungsvorschlag unterbreitet, der aus Sicht des BUGLAS zielführend ist. "Netzinvestitionen müssen zwingend auf eine möglichst flächendeckende Versorgung Deutschlands mit Glasfasernetzen bis mindestens in die Gebäude als zentrale Zukunftsinfrastruktur einzahlen, damit unser Land die Potenziale der Digitalisierung tatsächlich heben kann", so Heer abschließend. "Dann kann es nicht sein, dass einige Regionen doppelt und dreifach ausgebaut werden, während andere Gebiete nach wie vor unversorgt sind."

Red.



Digital

Heimspiel für Stadtwerke: Submetering-Lösungen für die Selbstabrechnung — Von der SMARVIS GmbH

Wer wird in Zukunft Europas Energie- und Wasser-Ressourcen zählen? Auf der europäischen Energie-Leitmesse E-world energy & water in Essen zeigte die SMARVIS aus Erfurt als Submetering-Experte für die Selbstabrechnung Impulse mit ausgereiften End-to-End-Lösungen – nicht nur für die Wohnungswirtschaft, sondern auch für Energieversorgungsunternehmen (EVU) wie zum Beispiel Stadtwerke.



SMARVIS setzt mit den Berliner Wasserbetrieben seit August 2015 die Komplettlösung Q billing im Referenzprojekt "Mall of Berlin" um. Foto: hghi.de

Unter diese Rubrik fällt auch das Gemeinschaftsprojekt von SMARVIS, der Power Plus Communications AG (PPC) und der Thüringer Energie AG, kurz TAEG. Im Rahmen des Projekts soll erprobt werden, wie Mehrwerte aus intelligent vernetzten Smart Meter Gateways und ihrer Datenverarbeitung erzielt werden können. Denn das Rennen um die intelligente Vernetzung Europas beginnt bereits heute: Die EU-Bestimmungen der EED-Novellierung (2020 Fernablesung für alle Neubauten und bis 2027 Abschaffung manueller Ablesung) nehmen Liegenschaften in die Pflicht zur Neuorganisation. Geht es nach der EU, so sollen in sieben Jahren im besten Falle alle Europäer in Smart Buildings wohnen und arbeiten.

Um diese Ziele zu erreichen, bietet die SMARVIS Unternehmen der Wohnungs- und Energiewirtschaft die Möglichkeit, ihre Verbrauchsabrechnung und den Messstellenbetrieb transparent aber datensicher selbst zu führen.

Leichter Einstieg in die Verbrauchsabrechnung

Dank Selbstabrechnung können wohnungswirtschaftliche Unternehmen und EVU eigenständig die Servicequalität der Verbrauchskostenabrechnung steuern. Außerdem vereinfacht sich das Auftragsmanagement und die System- sowie Datenhoheit wird erlangt. EVU können somit ihr Leistungsspektrum ausweiten und ihre Kundenbindung vertiefen, indem sie Abrechnung und Energielieferung aus einer Hand bieten – das fördert die regionale Wertschöpfung. Darüber hinaus verspricht die Aufnahme des Submeterings in das Dienstleistungsangebot eine sinnvolle Verknüpfung von Smart Metering und Submetering.

Um den Einstieg von EVU in das Thema Submetering so einfach wie möglich zu gestalten, stellt SMAR-VIS der Branche ein komplettes Lösungspaket zur Verfügung. Hierzu zählen Schulungen und Seminare von Branchen-Experten sowie die vollständige Implementierung der Managementsoftware Qbilling, die den Prozess der gesamten Messdienstleistung abbildet. Ebenfalls zum Angebot gehört die App "Qmobile". Dank ihr haben Nutzer die Möglichkeit, sämtliche Aufträge wie etwa Gerätemontage, Gerätetausch oder Geräteservice schnell und effizient zu erledigen – bei Daten-Synchronisation in Echtzeit.

Die eingesetzte AMR-Messgerätetechnik (Automated Meter Reading) der noventic-Tochter QUNDIS GmbH – führender Anbieter von Messgeräten und -systemen für die verbrauchsabhängige Erfassung von Wärme und Wasser in Deutschland – rundet das Angebot ab. Das Komplettpaket aus Know-how und innovativer Technik ermöglicht EVU den leichten Einstieg in das Geschäftsfeld Submetering – mit nachhaltiger Prozesseffizienz bei gleichbleibender Qualität.

Red.



Frankfurt am Main 11. – 15. 3. 2019

Besuchen Sie uns an der BWP-Kellerbar!

HALLE 11.0 | STAND C.02