AVW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.avw-gruppe.de

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 89 | Juli 2018

Editorial 3

Energie 7

Bauen 9

Digital 35

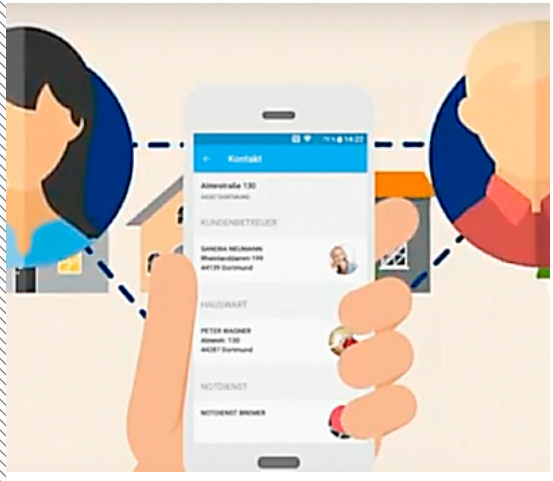
Personen 39

Der smarte Weg zur Leistbarkeit? Wohnbau für das Existenzminimum bei der Heimbau in Wien. Praxis-Check hinterfragt, jetzt anmelden!

Vor sechs Jahren startete die Stadt Wien ein spezielles Wohnbauprogramm unter dem Titel „smart“. Ziel war „geförderter Wohnraum, der sich durch geringe Kosten und neue planerische Ansätze auszeichnet“. Das in Wien sehr traditionsreiche Thema „Wohnbau für das Existenzminimum“ wird damit neu interpretiert... Seite 9

Trave-Chef Dr. Matthias Rasch: Bauen muss nachhaltig und bezahlbar bleiben.

Lübeck, die mit 220.000 Einwohnern zweitgrößte Stadt Schleswig-Holsteins muss dringend für Entlastung am Wohnungsmarkt und Aufwertung von Stadtrandwohnlagen sorgen. Die städtische Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH modernisiert und schafft attraktiven geförderten Wohnraum. Vor welchen Herausforderungen steht... Seite 4



Digitales Mieterportal eröffnet eine ganz neue Kundenbeziehung

Digitales Kundenbeziehungsmanagement eröffnet Immobilienunternehmen große Wertschöpfungspotenziale. Neue Kommunikations- und Angebotswege unterstützen sie dabei, den Kundenservice kontinuierlich auszubauen und gleichzeitig Personal- und Sachaufwand zu reduzieren. Die CRM-Lösungen von Aareon... Seite 10

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: VPB rät: Wenn Stahlbeton verbaut wird auch Bewehrung kontrollieren lassen! - Büdingen: Moderne Balkonanlage für ehemalige Kaserne aus den 50er Jahren steigert Wohnkomfort - Prämien zum Arbeitsschutz - BG BAU unterstützt staubfreies Arbeiten

Wohnungswirtschaft **heute.** technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 89 | Juli 2018

Schadenprävention – Sieben Punkte zum Starkregen

VPB rät: Bewehrung kontrollieren lassen!

Editorial

3 Liebe Leserin, lieber Leser, Praxis Check im Wiener „bunten Wohnregal“ – Bezahlbar gebaut - Jetzt wird erste Bilanz gezogen. Seien auch Sie dabei!

Bauen

4 Trave-Chef Dr. Matthias Rasch: Bauen muss nachhaltig und bezahlbar bleiben.

Energie

7 Innovative Bauunternehmen für serielle Gebäudesanierungen gesucht - GdW und Energiesprung Deutschland starten Programm zur Markterschließung in Deutschland

Bauen

9 Der smarte Weg zur Leistbarkeit? Wohnbau für das Existenzminimum bei der Heimbau in Wien. Praxis-Check hinterfragt, jetzt anmelden!

11 Graffiti-Entfernung nicht auf die lange Bank schieben - Zersetzungs- und Durchfeuchtungsschäden mit Schimmel im Wohnbereich drohen

14 Gebäudemanager koordinieren, kontrollieren, dokumentieren, aber „Smart Facility Management“ in Jobprofilen noch kein Thema

18 Schadenprävention – Sieben Punkte, damit das Wasser nach Starkregen nicht ins Haus kommt

21 Alle freuen sich über den Sonnensommer, aber die Hitze soll nicht in die Wohnung. 6 Tipps für kühles Wohnen

23 VPB rät: Wenn Stahlbeton verbaut wird, auch Bewehrung kontrollieren lassen!

25 Büdingen: Moderne Balkonanlage für ehemalige Kaserne aus den 50er Jahren steigert Wohnkomfort

27 Für öffentliche Gebäude - Falzeckband aus Stahl für Holzfenster macht Schule

29 Lüftungsanlagen: Ältere Brandschutzklappen oft in desolatem Zustand - TÜV Rheinland bietet Verfahren zum Umgang mit Asbest

31 Prämien zum Arbeitsschutz - BG BAU unterstützt staubfreies Arbeiten

33 Bauen, Wohnen - muss Stadtplanung zukunftsorientierte Lösungen bieten? Was kann Poroton dazu beitragen? Einladung zum Gespräch!

Digital

35 Knauf Forum Baukultur: Digitalisierung – Chance und Herausforderung

37 Digitales Mieterportal eröffnet eine ganz neue Kundenbeziehung

Personen

39 EBZ-Neubau eröffnet - Mehr Raum für Lehre und Forschung - Vertrauen und Ansporn für die Zukunft: sagte EBZ-Chef Klaus Leuchtmann

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, Praxis Check im Wiener „bunten Wohnregal“ – Bezahlbar gebaut – Jetzt wird erste Bilanz gezogen. Seien auch Sie dabei!

Sprache ist doch etwas Feines. Heißt es in Österreich Leistbarkeit, meinen wir Bezahlbarkeit. Und doch dreht es sich immer nur um den „Wohnbau für das Existenzminimum“. So sagt man in Wien und dies schon seit Jahrzehnten. Ja, man hat Erfahrung. Das ist die Chance für einen Praxis-Check von WohnenPlus, diesmal am 20. September in Wien. Zwei Jahre nach der Fertigstellung zeigt der Vorstand der Heimbau seinen Beitrag zu diesem Thema. 148 Wohnungen, in Wien schon als buntes „Wohnregal“ berühmt. Und wie bei einem Check so üblich, wird kräftig hinterfragt. Stimmt die Qualität? Fühlen die Mieter sich wohl? Was muss geändert werden? Etc.

Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de Gerd Warda; Foto WOWIheute

Eine spannende Veranstaltung für alle die bezahlbar Bauen und über den Tellerrand schauen wollen. Das Programm und Link zur Anmeldung finden Sie ab Seite 9.

Nullenergiestandard im Bestand

Sprechen wir über leistbar oder bezahlbar, geht es immer nur um den Neubau der erhofften 300 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr. Bezahlbar und leistbar muss aber auch die Modernisierung unseres Wohnungsbestands sein. Hier stehen wir vor einem Berg von rund 20 Millionen Wohnungen. Sicher ein Teil wird durch Neubauten ersetzt, aber die Mehrzahl bleibt. Dies heute und in Zukunft. So kommt gerade zur rechten Zeit die Initiative Energiesprong Deutschland, koordiniert von der dena und unterstützt vom GdW. Worum geht es? Zuerst hat die dena über den Tellerrand geschaut, nach Holland. Dort hat sich ein junges Team gefragt, wie bekommt man im Bestand die Energiewende mit Nullenergiestandard im Gebäude bezahlbar unter eine Hut. Vorfertigung ist die Antwort. Dach mit PV, Fassade und Heiztechnik und dann der Clou: 30 Jahre Garantie. Einbauzeit ist eine Woche, die Bewohner bleiben in der Wohnung. Wer ist in Holland mit im Boot? Die Wohnungsunternehmen, die hohe Stückzahlen garantieren. Der Staat, der die Gesetze der Idee angepasst hat. Die Banken, die eine extrem günstige Finanzierung anbietet. Jetzt kommt eine gute Idee zu uns, und hier werden nur noch Zulieferer gesucht, die die Produkte liefern. Die dena sieht in Deutschland einen 120 Milliarden Euro-Markt. Interessiert? Mehr Infos ab Seite 7.

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 90** erscheint am **26. September 2018**

Juli 2018. Eine neue Technik-Ausgabe, mit neuen Inhalten.

* Trave-Chef Dr. Matthias Rasch: Bauen muss nachhaltig und bezahlbar bleiben.
* Schadenprävention – Sieben Punkte, damit das Wasser nach Starkregen nicht ins Haus kommt
* Vorsicht Asbest: Ältere Brandschutzklappen oft in desolatem Zustand
* Achtung Schimmel - Graffiti-Entfernung nicht auf die lange Bank schieben
* Digitales Mieterportal eröffnet eine ganz neue Kundenbeziehung

Bauen

Trave-Chef Dr. Matthias Rasch: Bauen muss nachhaltig und bezahlbar bleiben.

Lübeck, die mit 220.000 Einwohnern zweitgrößte Stadt Schleswig-Holsteins muss dringend für Entlastung am Wohnungsmarkt und Aufwertung von Stadtrandwohnlagen sorgen. Die städtische Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH modernisiert und schafft attraktiven geförderten Wohnraum. Vor welchen Herausforderungen steht der kommunale Wohnungsbau und was sind die Erwartungen an die neue Bundesregierung? Dr. Matthias Rasch, Geschäftsführer der Lübecker Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH, über die Situation in der Hansestadt.

Dr. Matthias Rasch ist Geschäftsführer der Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH.
Foto: Lebensraum Ziegel / Christoph Große

Herr Dr. Rasch, bezahlbarer Wohnraum hat sich in den letzten Jahren zum wichtigsten Thema in Deutschland entwickelt. Wie schätzen Sie die Situation für Lübeck ein?

Dr. Matthias Rasch: Erfreulicherweise kennen wir den Problemdruck in der Dimension von München, Hamburg oder Berlin hier nicht. Aber wir nehmen wahr, dass Lübeck in den letzten Jahren ein kontinuierliches Wachstum zu verzeichnen hat – aktuell hat unsere Stadt rund 220.000 Einwohner. Und natürlich hat die Wohnkostenentwicklung in der Metropolregion Hamburg Konsequenzen: Auch unter unseren Mietern gibt es Pendler, die in Hamburg arbeiten.

Aber aus meiner Sicht geht es nicht nur um die, die neu zu uns kommen. Unser Bestand umfasst aktuell mehr als 8.300 Wohnungen, nicht alle davon sind auf dem neuesten Stand, was energetische Niveaus, zeitgemäße Grundrisse oder Ausstattungen angeht. Insofern verfolgen wir neben dem Neubau auch eine Strategie der kontinuierlichen Modernisierung. Mieterinnen und Mieter haben heute einfach gewachsene Ansprüche an ihre Wohnung, denen wir als Wohnungswirtschaft gerecht werden müssen.

Das ganze Land klagt über mangelnde Kapazitäten in Bauindustrie und Baugewerbe. Nehmen Sie das auch wahr?

Dr. Matthias Rasch: Auf jeden Fall! Die Bauwirtschaft ist nahezu komplett ausgelastet. Finanzielle Mittel und die behördlichen Abläufe sind zumindest hier in Lübeck nicht das Problem. Wir haben aber schlicht Schwierigkeiten damit, geeignete Bauunternehmen und Handwerker zu finden – sogar bei öffentlichen Ausschreibungen. Insofern würde ich es begrüßen, wenn der Markt sich in den kommenden Quartalen wieder ein Stück weit normalisieren würde.

Die eigentliche Herausforderung besteht darin, die Kapazitäten der Bauwirtschaft zu erhalten und wenn möglich auszuweiten. Wir brauchen einfach wieder mehr junge Leute am Bau und im Handwerk. Das ist eine riesige Aufgabe für Politik und Gesellschaft.

DAS BUCH

ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

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.

In Kücknitz wurde bis in die 1980er-Jahre Roheisen, Koks, Zement und Kupfer hergestellt. Aufgrund zunehmenden Leerstandes und einer Bewohnerstruktur aus sozial schwachen Bevölkerungsgruppen drohte Lübecks altes Industrieviertel zu einem problembelasteten Wohngebiet zu werden. Das Projekt „Wohnen mit Kindern“ setzt in der Tilsitstraße erfolgreich auf eine familiengerechte, kinderfreundliche und generationenübergreifende Nachbarschaft. Im Kontrast zur umliegenden Siedlungsstruktur entwarf das Kieler Architektenehepaar Zastrow und Zastrow Wohngebäude in lockerer, autofreien Anordnung. Foto: Gerd Warda

Lübeck-Moisling, im Südwesten zwischen Trave und Elbe-Lübeck-Kanal gelegen, hat seinen dörflichen Charakter längst verloren und ist heute durch Wohnblöcke aus den 1960er-Jahren geprägt. Beim Neubauprojekt „Sieben Moislinge“ am Schneewittchenweg setzt die Trave mbH auf Abriss statt Sanierung. Foto: Gerd Warda

Die neue Bundesregierung ist jetzt über 100 Tage im Amt. Welche Forderungen stellen Sie?

Dr. Matthias Rasch: Wir als kommunale Wohnungswirtschaft haben drei große Bedarfe, die uns alle betreffen. Insofern erlaube ich mir, hier einmal für die ganze Branche zu sprechen. Es ist erfreulich, dass dem Thema bezahlbarer Wohnraum politisch endlich wieder Aufmerksamkeit geschenkt wird. Das war ja nicht immer so. Aus unserer Sicht gilt es, die Förderungen jetzt aber auch zu verstetigen, denn die bundesweit zu hunderttausenden fehlenden Wohnungen werden wir nicht morgen oder übermorgen realisieren können. Das ist eine Aufgabe für Jahre – unabhängig von Konjunktur und Steuereinnahmen.

Zweitens, Bauen muss bezahlbar bleiben! Das betrifft nicht nur die Preise für Grund und Boden, sondern vor allem Vorschriften bei Haustechnik, Brandschutz oder Stellplätzen. Ich würde mir wünschen, dass die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission nicht einfach in der Schublade verschwinden.

Und drittens, wir brauchen wieder mehr Nachwuchs am Bau bzw. im Handwerk. Das kann über Karrieremöglichkeiten, Bezahlung und Wertschätzung aber auch über Gründungsunterstützung funktionieren.

Als kommunale Wohnungswirtschaft stehen Sie für Nachhaltigkeit am Bau. Wie äußert sich das?

Dr. Matthias Rasch: Wir prüfen bei jeder anstehenden Modernisierung, ob und wie sie wirtschaftlich realisierbar wäre. Gelegentlich entscheiden wir uns dann für den Ersatzneubau, wie bei den Sieben Moislingen. Als Bestandshalter bauen wir so, dass unsere Gebäude viele Jahrzehnte mit möglichst geringem Wartungsaufwand funktionieren. Bei Wänden und Fassade setzen wir daher gern auf gebrannten Ton. Vor allem die verblendete Fassade steht für norddeutsches, wertiges Bauen – das schätzen übrigens auch unsere Mieter.

Herr Rasch, vielen Dank für das Gespräch.

Energie

Innovative Bauunternehmen für serielle Gebäudesanierungen gesucht – GdW und Energiesprong Deutschland starten Programm zur Markterschließung in Deutschland

Die von der Deutschen Energie-Agentur (dena) koordinierte Initiative Energiesprong Deutschland und der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) rufen Bauunternehmen dazu auf, serielle Sanierungslösungen nach dem Energiesprong-Prinzip für den deutschen Markt zu entwickeln. Ziel des Programms ist es, in den nächsten zwei Jahren bundesweit Prototypen mit vorgefertigten Elementen klimaneutral zu sanieren und so einen breiten Sanierungsmarkt zu erschließen. Interessierte Unternehmen können sich unter www.energiesprong.de/innovationstarten registrieren. Dort finden sich auch weitere Informationen zum Energiesprong-Prinzip, den Unterstützern aus der Wohnungswirtschaft und den geplanten Prototypen.

Was steckt hinter der Idee von Energiesprong. KLICKEN Sie auf das Bild und das Energiesprong-Erklärvideo zeigt worum es geht.

Wo sind die Lösungsanbieter

„Serielles Sanieren hat großes Marktpotenzial und kann einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Denn gerade im Gebäudebestand braucht die Energiewende mehr Tempo“, sagt Andreas Kuhlmann, Vorsitzender der dena-Geschäftsführung. „Bereits jetzt beteiligen sich neun Wohnungsunternehmen an der Energiesprong-Initiative. Für 60 Wohneinheiten werden bereits Prototyplösungen erarbeitet, für 57 werden aktuell Anbieter gesucht, weitere werden folgen. In Deutschland fehlt es derzeit noch an Lösungsanbietern, um die wachsende Nachfrage bedienen und die Marktentwicklung vorantreiben zu können. International nimmt dieser Zukunftsmarkt bereits Fahrt auf. 4.500 Gebäude wurden bisher fertiggestellt, mehr als 18.000 weitere sind derzeit in der Planung. Diese Dynamik wünschen wir uns auch für Deutschland.“ Das gesamte Marktpotenzial im Mehrfamilienhausbereich beläuft sich nach Schätzungen der dena auf rund 500.000 Gebäude und rund 120 MilliardenEuro.

„Serielles und modulares Bauen bietet nicht nur im Neubau, sondern auch in der Sanierung große Potenziale, um schnell und kostengünstig hochwertigen, klimaneutralen Wohnraum anzubieten“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des GdW. „Wir unterstützen Energiesprong Deutschland und hoffen, dass es für die serielle Sanierung bald ebenso viele Lösungsanbieter wie für den seriellen Neubau gibt.“

Teilnehmerkreis und nächste Schritte der Marktentwicklung

Als Teilnehmer sucht Energiesprong Deutschland zum einen Generalunternehmer und -übernehmer, zum anderen Zulieferer für vorgefertigte Fassadenelemente, Solardächer, Heiz-, Lüftungs- und Speichertechnik sowie Energie-Monitoringsysteme. Das Programm beginnt mit einem „Challenge Day“ am 20. September 2018 in Berlin. Dort präsentieren Wohnungsunternehmen die Projekte, die sie mit Bauunternehmen umsetzen möchten. Außerdem werden Energiesprong-Prototypen vorgestellt, erste Lösungsansätze diskutiert und die Teilnehmer untereinander vernetzt. Ende Oktober folgt ein „Innovation Day“, um weiterführende Fragen zu Gebäudehülle, Technikmodulen und anderen Herausforderungen zu klären. Schließlich präsentieren die Anbieter ihre Konzepte bei einem „Pitch Event“ mit der Wohnungswirtschaft Ende des Jahres in Berlin. Wohnungsunternehmen können dort die für sie passenden Lösungen auswählen. Energiesprong Deutschland begleitet und unterstützt die Bauunternehmen kostenlos, in der Zeit der Konzepterstellung und darüber hinaus.

Das ursprünglich aus den Niederlanden stammende Energiesprong-Prinzip wurde kürzlich mit dem World Green Building Council Award ausgezeichnet. Es steht für einen digitalisierten und industrialisierten Bauprozess. Mithilfe von 3D-Scans und Industrie 4.0 werden Solardach- und Fassadenelemente passgenau vorgefertigt. Zusammen mit einem ebenso vormontierten Haustechnikmodul wird ein Nullenergiestandard erreicht, bei dem die Gebäude über das Jahr so viel Energie produzieren, wie ihre Bewohner für Heizung, Warmwasser und Strom benötigen. Die eingesparten Energiekosten fließen in die Refinanzierung, so dass eine Energiesprong-Sanierung ohne Mehrkosten für die Bewohner umgesetzt werden kann. Auch in Großbritannien, Frankreich, Italien, Kanada und in den USA entwickeln Energiesprong-Teams Lösungen für die jeweiligen Märkte und setzen Prototypen um.

In Deutschland wird serielles Sanieren nach dem Energiesprong-Prinzip von der dena vorangetrieben, unterstützt vom GdW und vollständig finanziert durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi). Gemeinsam mit innovativen Unternehmen der Bau- und Wohnungswirtschaft wird das Energiesprong-Prinzip an den deutschen Markt angepasst und ein erster Absatzmarkt entwickelt. Die Teilnahme an der Initiative ist kostenfrei.

Sarah Koch

Weitere Informationen zur Energiesprong-Initiative gibt es unter www.energiesprong.de

Bauen

Der smarte Weg zur Leistbarkeit? Wohnbau für das Existenzminimum bei der Heimbau in Wien. Praxis-Check hinterfragt, jetzt anmelden!

Vor sechs Jahren startete die Stadt Wien ein spezielles Wohnbauprogramm unter dem Titel „smart“. Ziel war „geförderter Wohnraum, der sich durch geringe Kosten und neue planerische Ansätze auszeichnet“. Das in Wien sehr traditionsreiche Thema „Wohnbau für das Existenzminimum“ wird damit neu interpretiert.

Am Anfang war die Idee, geförderter Wohnungsbau mit neuen planerischen Ansätzen. Zwei Jahre nach Fertigstellung des Pilotprojekts fragt der “Praxis-Check“ bei den Bauherren von der Heimbau in Wien nach. Eine spannende Veranstaltung für alle, die Wohnen und Wohnungsbau bezahlbar werden lassen möchten. Die Fotos zeigen das Gebäude, das in Wien schon buntes Wohnregal genannt wird. Oben die Außenansicht, unten der „Garten“. Fotos. Heimbau

116 Smart-Wohnungen in drei Typen

Den ersten Bauträger-Wettbewerb zu diesem Thema gewann die gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Heimbau“ mit Geiswinkler & Geiswinkler Architekten. Entlang der Alfred-Adler-Straße im Sonnwendviertel wurde ein buntes „Wohnregal“ mit 116 Smart-Wohnungen in drei Typen errichtet, verteilt auf einen Komplex mit acht Geschossen und insgesamt 148 Wohnungen, ergänzt durch gemeinschaftliche Flächen und Boxen. Weniger Wohnfläche wird durch andere Qualitäten ausgeglichen.

Das im Juni 2016 fertiggestellte Pilotprojekt für einen „smarten Weg zur Leistbarkeit“ steht nun im Praxis-Check. Zwei Jahre nach Bezug gilt es zu beurteilen, ob die Ziele der Initiative erreicht wurden und daraus ein gangbarer Weg für die Zukunft des städtischen Wohnens entsteht.

Wohnungswirtschaft **heute.**
Fakten und Lösungen für Profis

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

Programm

Donnerstag, 20. September 2018

10.00 Uhr Treffpunkt
Gemeinschaftsraum im Wohnregal, 1100 Wien, Alfred-Adler-Straße 12
Begrüßung und Eröffnung
Dr.in Adelheid Wimmer, Wohnen Plus Akademie
Präsentation der Wohnhaus-Planung
Mag. Peter Roitner, Obmann Heimbau
DIin Kinayeh Geiswinkler-Aziz, Architektin
DI Markus Geiswinkler, Architekt

11.00 Uhr Rundgang durch das Wohnhaus
Besichtigung von Wohnungen und Gemeinschaftsbereichen

12.30 Uhr Mittagsimbiss

13.30 Uhr Perspektiven-DiskussionSmart, leistbar oder Wohnbau für das Existenzminimum?
Mag. Peter Roitner, Obmann Heimbau
Dieter Groschopf, Stv. Geschäftsführer wohnfonds_wien
Dr. DI Joachim Brech, Wohnbauexperte und Berater von Bauträgern
Dr. Robert Korab, Geschäftsführer raum&kommunikation

15.00 Uhr Ausklang

Moderation: DI Maik Novotny, WohnenPlus Fachmagazin

Per Klick auf das Bild zum PDF!

Information und Anmeldung

VERANSTALTER

Wohnen Plus Akademie
Fachmagazin WohnenPlus

KOOPERATIONSPARTNER
Heimbau, Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft, Wien

TEILNEHMERBEITRAG MIT VERPFLEGUNG
€ 180,– exkl. USt. pro Person

VERANSTALTUNGSORT
Gemeinschaftsraum im „Wohnregal“, 1100 Wien, Alfred-Adler-Straße 12
KONTAKT
Ihre Fragen beantworten gerne Dr.in Adelheid Wimmer und Johanna Zeck,
T +43 1 512 16 20
Wohnen Plus Akademie GmbH 1070 Wien, Schottenfeldgasse 24/23
ANMELDUNG
anmeldung@wohnenplus-akademie.at oder auf
www.wohnenplus-akademie.at

Die Anzahl der TeilnehmerInnen ist begrenzt.
Anmeldeschluss: 30. August 2018

Bauen

Graffiti-Entfernung nicht auf die lange Bank schieben – Zersetzungs- und Durchfeuchtungsschäden mit Schimmel im Wohnbereich drohen

Berlin ist eine Hochburg für Graffiti-Sprayer in Europa. Über 6900 illegale Schmierereien an Häusern, Bahnhöfen und Bushaltestellen wurden 2017 den Berliner Ermittlungsbehörden durch Strafanzeigen aus der Bevölkerung bekannt. Mehr als 150 Profis und mehrere tausend Gelegenheitssprayer gibt es in der Stadt. Ihre bevorzugten Flächen waren Schulen, Einkaufszentren, Schwimmbäder und U-Bahnhöfe.

Foto: Niederberger Gruppe

Was für die einen Kunst und Ausdruck von Kreativität ist, ist für andere Schmierereien an Fassaden und für Immobilieneigentümer Form des Vandalismus und Sachbeschädigung, die hohe Folgekosten verursachen. Ein Unternehmen, dass sich auf die Entfernung von Graffiti spezialisiert hat, ist die Niederberger Gruppe (www.niederberger-gruppe.de). Allein der in Berlin ansässige Betrieb des bundesweit tätigen Unternehmens hat im vergangenen Jahr eine Gesamtfläche von 7500 Quadratmetern von Graffiti gereinigt. Erst vor zwei Wochen haben die Gebäudereiniger Schmierereien von den historischen Brückenköpfen der Spandauer Charlottenbrücke entfernt. Die Herausforderung: Die Grünspan-Laufspuren als Teil der Patina zu erhalten und trotzdem die Graffiti restlos zu entfernen. Zwei Tage haben die Arbeiten gedauert.

Fachwissen für technische Entscheider

AVW empfiehlt:

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser-schäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

SCHADEN PRÄVENTION.DE

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

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

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

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

In Kooperation die Initiatoren

AVW Unternehmensgruppe Versicherungsmakler

Wohnungswirtschaft *heute.* Fakten und Lösungen für Profis

Spraylacke bilden undurchlässige Schicht

„Die Schäden an Immobilien und am Stadtmobiliar entstehen durch die Lösungsmittel in den Farben. Besonders anfällig sind saugstarke Untergründe wie Putz – die Farbe kann hier tief in die Fassade eindringen und die Oberfläche sowie die darunter liegende Bausubstanz schädigen, beispielsweise die Dämmung zersetzen“, informiert Holger Behrens, Objektleiter bei Niederberger Berlin. Allgemein eher weniger bekannt ist hingegen das Problem der Durchfeuchtung der Fassade, die bei großflächigen Graffiti zu Schimmelbildung im Wohnbereich führen kann. „Werden Spraylacke großflächig aufgetragen, bilden sie eine undurchlässige Schicht, durch die normalerweise nach außen abdampfende Feuchtigkeit in der Fassade eingeschlossen wird. Die Folge sind Risse und Abplatzungen sowie Durchfeuchtung von Bauteilen. Im schlimmsten Fall sind die Folgen Schimmelbildung an den Innenwänden“; informiert Behrens

Nicht nur aus Gründen des Fassadenschutzes sollten Immobilienbesitzer nicht lange warten, Graffiti schnell zu entfernen. Die Erfahrung zeigt, dass die ersten Farbschmierereien auf der Hauswand Nachmacher ermutigen. Hingegen nimmt die schnelle Beseitigung von Graffiti Sprayern den Reiz: Wo nichts zu sehen ist, kann schließlich auch nichts bewundert werden.

Entfernung nur durch den Fachmann

Aber auch falsch eingesetzte Reinigungsmittel zur Entfernung der Graffiti können erheblichen Schaden anrichten. Selbst Hand an die Fassade zu legen, davon rät der Experte ab: „Angemessene Verfahren zur Entfernung von Graffiti sind trockene Verfahren wie Sandstrahlen oder Heißwasser- bzw. Dampfverfahren, manchmal auch chemische Reinigungsmittel. Bei unsachgemäßer Vorgehensweise können jedoch Löcher in der Fassade entstehen, wenn zum Beispiel bei Strahlverfahren mit zu hohem Druck gearbeitet wird. Häufige Schadensbilder sind auch Graffiti-Schatten, gerade bei Naturstein-Untergründen, und Verätzungen des Untergrunds, wenn Laien zu ätzenden Entfernern greifen“, mahnt Holger Behrens.

Präventive Schutzschicht

Nach Einschätzung des Experten ist es sinnvoll, nach der Entfernung von Graffiti eine präventive Schutzschicht auf die Fassade aufzutragen. „Die bewahrt zwar nicht davor, eventuell wieder Opfer einer Sprayer-Attacke zu werden, schützt aber vor dem Eindringen von Lösungsmitteln und kann damit Schäden in der Bausubstanz verhindern. Zudem erleichtert sie eine erneute Graffiti-Entfernung deutlich, was letztendlich auch die Reinigungskosten niedrig hält“, ergänzt Behrens. Apropos Kosten: Die hängen stets von der Größe des Graffiti und vom Untergrund ab: „Es ist schon ein Unterschied, ob Graffiti von einer Beton-Fassaden oder von schwierigen Untergründen wie Sandstein und Marmor runter müssen und ob ein Gebäude außerdem unter Denkmalschutz steht“, erklärt der gelernte Gebäudereiniger.

Und seine persönliche Meinung? Ist wirklich alles nur Geschmiere? „So würde ich es nicht sagen – es gibt durchaus interessante, sehenswerte Streetart. Die sollte aber ausschließlich den dafür vorgesehenen Flächen vorbehalten bleiben. Alles andere ist nun einmal Sachbeschädigung, zerstört die Bausubstanz und kostet Immobilieneigentümer viel Geld.“

Red.

Über die NIEDERBERGER Gruppe

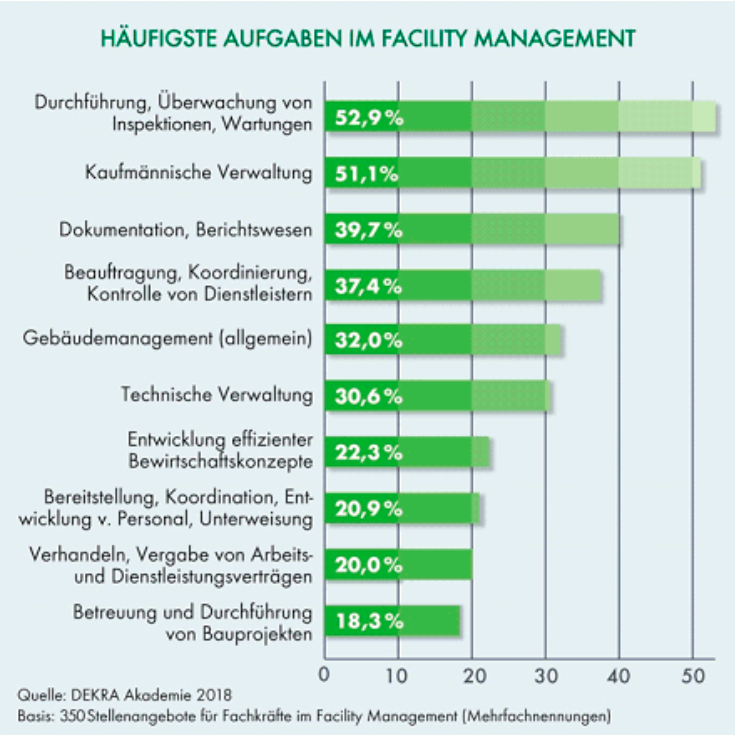
Ihren Ursprung findet die NIEDERBERGER Gruppe bereits 1924 in der von Jakob Niederberger und Albert Armbrust in Köln gegründeten Jakob Niederberger Großbauten-Reinigungs GmbH & Co. KG. Seither hat sich die Produktpalette des Unternehmens kontinuierlich erweitert: Zum Repertoire der Gruppe gehören neben der Bau- und Industriereinigung auch die Graffitibeseitigung ebenso wie die Reinigung von Glas-, Stein- und Metallfassaden. Auch der Hausmeisterservice, Kurierdienste aller Art oder die Wartung von Industrieanlagen sind Teil der umfangreichen Angebotspalette des Spezialisten für infrastrukturelle Gebäudedienste.

Das Unternehmen beschäftigt heute an bundesweit zehn Standorten rund 3.500 Mitarbeiter, von denen bis zu 90 Prozent sozialversicherungspflichtig angestellt sind. Unter ihnen befinden sich stets etwa 70 Auszubildende und damit deutlich mehr, als es in der Branche üblich ist. Mit einem Jahresumsatz von zuletzt über 62 Millionen Euro gehört die NIEDERBERGER Gruppe zu den führenden Anbietern auf dem Reinigungsmarkt.

Bauen

Gebäudemanager koordinieren, kontrollieren, dokumentieren, aber „Smart Facility Management“ in Jobprofilen noch kein Thema

Von A wie Auswahl von Dienstleistern bis Z wie Zugangskontrolle – die Aufgabenbereiche von Fachkräften im Facility Management sind so vielfältig wie in kaum einem anderen Beruf. Sie sorgen nicht nur dafür, dass am Arbeitsplatz, im Einkaufszentrum oder am Flughafen Licht, Rolltreppe und Heizung funktionieren. Unternehmen verlassen sich auf die Expertise von Gebäudemanagern, wenn es darum geht, die genutzten Immobilien samt technischer Infrastruktur optimal zu betreiben, sodass sie sich auf ihre Kernprozesse konzentrieren können. Die Anforderungen an Fachkräfte im Facility Management sind hoch, wie die Analyse von 350 Stellenangeboten ergab. Der Trend hin zu einem „Smart Facility Management“ mit vielen automatisierten Prozessen und einer vernetzt arbeitenden Infrastruktur lässt sich an den Anforderungsprofilen jedoch noch nicht ablesen.



Jeder profitiert von ihrer Arbeit, aber meist agieren sie im Hintergrund. Doch welche Kernaufgaben warten am Arbeitsplatz auf Facility Manager und welche Fähigkeiten und Eigenschaften bringen sie bei einer Bewerbung idealerweise mit? Der DEKRA Arbeitsmarkt-Report hat 350 Stellenangebote genauer unter die Lupe genommen, um diese Fragen zu beantworten. Die Stichprobe beinhaltet überwiegend Jobangebote für Facility Manager bzw. Hausverwalter (91,1 %) und vereinzelt richten sich die Offerten an Hausmeister (8,9 %).

Inhalte des DEKRA Arbeitsmarkt-Reports 2018: Im Kernerhebungszeitraum vom 19. bis 25. Februar wurden Stellenanzeigen in elf deutschen Tageszeitungen, zwei Online-Jobbörsen und zwei sozialen Netzwerken ausgewertet. Der Report beinhaltet einen Überblick über die Entwicklung der Berufe und Tätigkeitsfelder; eine vertiefende Analyse der Tätigkeit von IT-Security-Fachkräften; eine vertiefende Analyse der Tätigkeit von Facility-Management-Fachkräften; einen Exkurs zum Thema „New Work in der Logistik“ und Expertenkommentare.

Koordinatoren im Hintergrund

Kernaufgabe der gesuchten Mitarbeiter ist es, Gebäude und ihre Infrastruktur zu inspizieren, in regelmäßigen Abständen zu prüfen und diese zu warten bzw. die termin- und sachgerechte Durchführung der Wartungsarbeiten zu überwachen. Dokumentationsaufgaben gehören bei vier von zehn der untersuchten Stellenangebote zum beruflichen Alltag. Denn viele Inspektionen, z. B. von Fahrstühlen, sind gesetzlich vorgeschrieben und nachweispflichtig. Gut jeder zweite Kandidat übernimmt bei seinem zukünftigen Arbeitgeber die kaufmännische Verwaltung von Objekten. Außerdem beinhalten die

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

09/06 – 07/10 2018

20. NORDART: Länderfokus Tschechischer Pavillon • Fokus-Künstler Jan Koblasa
Sonderprojekte aus China • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Aufgabenprofile strategische Aufgaben: So sollen die gesuchten Mitarbeiter beispielsweise effiziente Bewirtschaftungskonzepte entwickeln oder Dienstleisterverträge verhandeln und vergeben. Darüber hinaus finden sich in den Aufgabenprofilen viele weitere Aufgaben, die tatsächlich von A bis Z reichen.

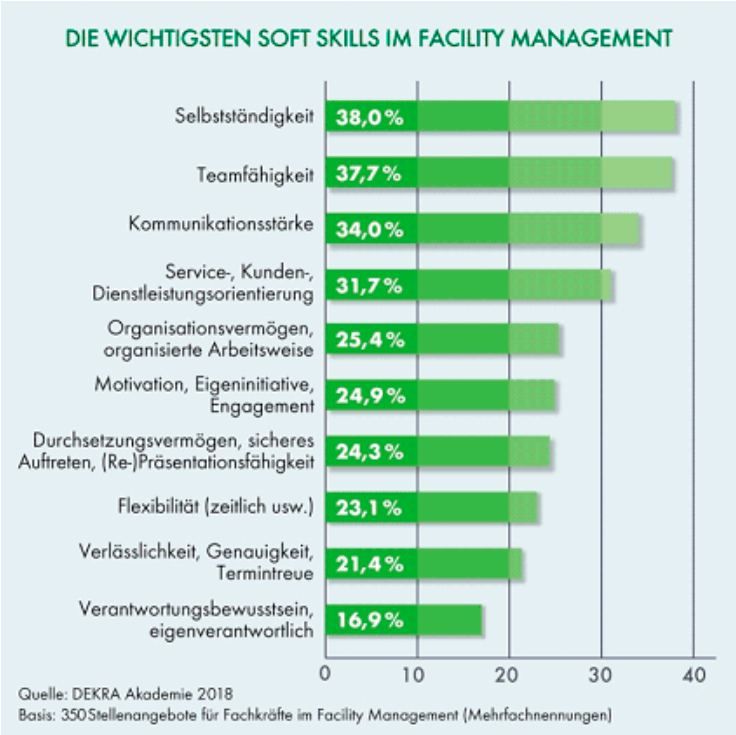
Smart Buildings noch Zukunftsmusik?

Was die für den Job benötigten Kenntnisse und Erfahrungen anbelangt, betonen Arbeitgeber vor allem, dass Bewerber versiert im Umgang mit MS-Office-Programmen sein müssen oder allgemein „IT-Kenntnisse“ mitbringen sollen (52,9 bzw. 14,6 %). Dies deutet darauf hin, dass Facility Management oft noch mit Excel organisiert wird. Eher selten scheinen Unternehmen Software für Computer-Aided-Facility (CAFM) einzusetzen: Gerade einmal 16 der Anzeigentexte erwähnen die Software, die die Prozesse in der Gebäudebewirtschaftung unterstützt und erheblich vereinfacht.

Betreiber von Gebäuden können mit Technologien wie Sensorik, mobilen Geräten oder Smart Metering ihre Prozesse nicht nur vereinfachen, sondern Objekte auch kosten- und energieeffizienter bewirtschaften. Insofern überrascht, dass entsprechendes Know-how in den Anzeigentexten so gut wie nicht erwähnt wird. Neben den genannten IT-Kenntnissen setzen die Arbeitgeber am häufigsten allgemeine technische sowie betriebswirtschaftliche Kompetenzen voraus (22,3 bzw. 17,8 %).

Der DEKRA Arbeitsmarkt-Report 2018 kann kostenfrei per E-Mail unter service.akademie@dekra.com angefordert werden und steht als Blätterkatalog unter www.dekra-akademie.de/dekra-arbeitsmarkt-report-2018 zur Verfügung.

Verschiedene Wege führen ins Facility Management



Kandidaten, die sich für eine Tätigkeit im Facility Management interessieren, benötigen eine gute Ausbildung als Basis für den Beruf. In den Stellenanzeigen nennen Arbeitgeber oft mehrere Ausbildungs- bzw. Studienabschlüsse. Für die Tätigkeit als Hausmeister genügt in der Regel eine berufliche Ausbildung. Anders ist es bei Facility Managern: Sie benötigen für gut ein Drittel der angebotenen Stellen ein abgeschlossenes Studium (35,7 %). Akademiker mit einem Abschluss im Ingenieurwesen oder im Bereich Facility Management sind für den Beruf bestens gerüstet (28,9 bzw. 21,1 %), aber auch ein kaufmännisches oder Architekturstudium können Eintrittskarten in den Beruf sein. Ein Studium ist jedoch nicht in allen Fällen zwingend: Bei vier von zehn Jobangeboten genügt eine Berufsausbildung und entsprechende Berufserfahrung – je nach späterem Einsatzgebiet entweder im technischen oder kaufmännischen Bereich. Oftmals kommen Studium und Ausbildung als möglicher Abschluss gleichermaßen vor. Eine Fortbildung zum Meister, Fachwirt oder Techniker ist für Kandidaten ohne Studium förderlich für die Karriere (19,1 %).

Zupackende Fachkräfte ohne Berührungsängste benötigt

Facility Manager haben täglich mit Menschen aus verschiedensten Bereichen zu tun, beispielsweise aus Fachabteilungen, von Dienstleistern oder mit denjenigen, die im Gebäude arbeiten. Hier gibt es viele Quellen für Missverständnisse, mit denen die Facility Manager umgehen müssen. Auch treffen die Fachkräfte auf Menschen, die sich ärgern, weil etwas nicht funktioniert. Deshalb sollten sie schnell das Ausmaß von Schäden oder Defekten einschätzen und entscheiden können, welche Maßnahmen zu ergreifen sind. Hierfür sollten sie in hohem Maße selbstständig sein sowie organisiert und genau arbeiten. Auch Soft Skills wie Organisationstalent sind Arbeitgebern wichtig, weil Facility Manager verschiedenste Gewerke koordinieren müssen, die im operativen Bereich Hand in Hand arbeiten. Gleichzeitig leiten Facility Manager ein Team oder sind in ein Team eingebunden, darum findet sich Teamfähigkeit an zweiter Stelle der gewünschten persönlichen Eigenschaften.

Dr. Torsten Knödler

Bauen

Schadenprävention – Sieben Punkte, damit das Wasser nach Starkregen nicht ins Haus kommt

Bauland ist ein rates Gut. Nun kommen Flächen ins Angebot, die mehr und mehr versteckte Risiken bergen. Gerade durch den Klimawandel treten Sturm und Starkregen verstärkt auf. Hier ist schadenpräventives Planen wichtig. Woran Bauherren jetzt denken sollten – das erläutert Alexander Küsel, Leiter Schadenverhütung Sachversicherung beim Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV).

Auch wenn jetzt die Sonne scheint, der nächste Starkregen kommt bestimmt, besonders nach einer langen Sonnenphase. Der Boden ist betonhart, nimmt kein Wasser auf. Aber Wasser sucht sich seinen Weg und häufig geht es direkt in den Keller. Andreas Becker vom Deutschen Wetterdienst in einem GDV-Erklärvideo zum Klimawandel und Starkregen. KLICKEN Sie zum Start des Videos einfach auf das Bild.

1. Haus höher setzen oder abschirmen

Wer neu baut, sollte Grundstücke in der Muldenlage oder am Fuße eines Hangs meiden. Zudem sollte man das Gelände nach Möglichkeit gleich so gestalten, dass geringfüge Überflutungen dem Haus nichts anhaben können. So kann das Gebäude beispielsweise ein wenig höher gesetzt werden. Oder das Gelände fällt etwas vom Haus ab, damit das Wasser gut abfließen kann.

Grundstücke – vor allem solche in Hanglagen – lassen sich an den gefährdeten Stellen mit Mauern oder kleinen Erdwällen abschirmen. Solche Barrieren dürfen Nachbargrundstücke aber nicht gefährden. Der Regen muss an den Wassersperren noch versickern oder geordnet abfließen können.

Denkbar für alle Grundstücke sind Retentionsmulden. Einmal angelegt, wirken sie wie eine Wanne im Boden. Sie vergrößern den Höhenunterschied zwischen Haussockel und Grundstück. Bei Starkregen sammelt sich in ihnen das meiste Wasser.

2. Versickerungsfähige Flächen erhalten

Bauherren sollten darauf achten, so wenig Fläche wie möglich zu betonieren oder zu asphaltieren. Denn je weniger Fläche versiegelt ist, desto besser kann das Wasser versickern und desto weniger läuft oberirdisch ab. Befestigte Flächen müssen auch nicht zwangsläufig versiegelt sein. So können Auffahrten oder Gehwege beispielsweise mit Rasengittersteinen oder speziellen Pflastersteinen belegt werden, bei denen das Wasser entweder über die Fugen oder durch den Beton versickert. Wichtig ist, dass dann auch der Baugrund wasserdurchlässig ist.

Ein hoher Anteil versickerungsfähiger Flächen hilft nicht nur bei Starkregen. Er zahlt sich auch finanziell aus. Fest steht: Viele Kommunen gehen heute dazu über, die Abwassergebühren getrennt nach Schmutz- und Niederschlagswasser zu berechnen. Die Kosten für letzteres bemessen sich am Versiegelungsgrad des Grundstücks. Je wasserdurchlässiger die Gesamtfläche, desto geringer sind die Gebühren.

3. Zusätzliche Wasserspeicher anlegen

Ergänzende Sammelbehälter helfen, die Folgen eines Starkregens zu minimieren. Sie fangen Wasser auf und können den Abfluss verzögern. Solche Hilfsmittel sind vor allem wichtig, wenn der Erdboden selbst keine gute Saugkraft besitzt. So nimmt stark lehmhaltiger Grund Wasser deutlich schlechter auf als Sandboden, der mehr Hohlräume besitzt.

Der klassische Wasserspeicher ist und bleibt die Regentonne. Der Markt bietet verschiedene Designs – vom minimalistischen Modell bis zum Weinfass. Als unterirdische Depots bieten sich Zisternen an. Vorteil solcher Speicher: Das Wasser lässt sich gleich zum Bewässern des Gartens nutzen. Das spart Geld. Auch ein Gründach kann eine gewisse Menge Niederschlag aufnehmen und drosselt bei Starkregen – zumindest zeitweise – den Wasserablauf.

Gute Puffer sind ebenfalls sogenannte Rigolen. Über einen Schacht und gegebenenfalls zusätzliche Rohre fließt das Regenwasser in tiefere Erdschichten, wo es nach und nach versickert. Die Größe solcher Entwässerungsanlagen hängt grundsätzlich von der Dachfläche ab. Einen ähnlichen Effekt wie Rigolen haben Teiche mit einem Versickerungsbereich aus Kies. Auch sie können kurzfristig zusätzliches Wasser aufnehmen und geben es langsam an das Erdreich ab.

4. Rückstauklappe einbauen

Extreme Niederschläge können die Kanalisation in kurzer Zeit völlig überlasten. Das Wasser fließt dann nicht schnell genug ab, staut sich auf und sucht sich andere Wege. Über die Hausanschlussleitungen kann es schließlich in das Gebäude eindringen und Keller sowie tiefer liegende Wohnräume überfluten.

Einen effektiven Schutz davor bietet eine Rückstauklappe. Sie verhindert, dass Wasser, Abwasser und schlimmstenfalls Fäkalien in das Haus drücken. Für den Rückstauschutz ist jeder Hausbesitzer selbst verantwortlich, die Kommunen haften grundsätzlich nicht für aufkommende Schäden. Auch die Versicherer machen Leistungen im Schadenfall davon abhängig, dass eine Rückstauklappe verbaut wurde.

Bevor Eigentümer ihre Immobilie mithilfe eines Sanitärfachbetriebs rückstausicher machen, sollten sie sich einmal bei der Stadtentwässerung erkundigen, an welcher Stelle die Rückstausicherung konkret angebracht werden muss. Die Klappe sollte regelmäßig gewartet und instandgesetzt werden, so es erforderlich ist.

5. Hauseingänge mit Stufen oder Schwellen schützen

Sämtliche Hauseingänge sollten nach Möglichkeit über eine Stufe oder eine kleine Rampe verfügen und nicht ebenerdig liegen, damit Oberflächenwasser nicht so leicht in das Gebäude eindringen kann.

Auch die Oberkanten von Kellertreppen oder Lichtschächten ragen im Idealfall mindestens zehn bis 15 Zentimeter aus dem Boden heraus. Solche Aufkantungen lassen sich auch bei Bestandsbauten oft noch problemlos nachträglich anbringen. Sofern dies nicht möglich ist, können Lichtschächte auch mit speziellen Deckeln oder Glasbausteinen wasserdicht verschlossen werden.

Tiefer liegende Garagen lassen sich wirksam über breite Bodenschwellen auf der Kuppe der Rampe schützen. Sie verhindern, dass Wasser von der Straße einfach die Einfahrt hinab fließt.

6. Fenster, Türen und Wände abdichten

Eine häufige Schwachstelle sind undichte Stellen am Haus, über die Wasser eindringen kann. Um das zu verhindern, sollten tief liegende Fenster oder Türen möglichst druckwasserdicht sein. Auch die Durchlässe für Strom-, Gas-, oder Telefonleitungen sowie Heizungsrohre sollte der Installateur mit Dichtungsmaterial gut verschließen.

Abgesehen von der Umschließung des Kellers müssen Außenwände vor allem an den gefährdeten Sockelbereichen wasserdicht sein. Denkbar hierfür sind zum Beispiel Steinzeugfliesen, wenn sie fugendicht angebracht werden. Allerdings müssen die Abdichtungen regelmäßig gewartet werden, damit sie einwandfrei funktionieren. Gerade bei Bestandsbauten ist die Abdichtung der Gebäudehülle oft leichter und kostengünstiger umzusetzen als nachträglich angebrachte Aufkantungen oder aufwändige Geländemodellierungen.

7. Keine gefährlichen Stoffe und hochwertige Einrichtungen im Keller lagern

Zeitpunkt und Ort eines Starkregens lassen sich in der Regel kaum vorhersagen. Im Ernstfall bleibt daher kaum Zeit, um Gegenstände und Einrichtungen aus dem Keller zu holen. Gefährliche Stoffe wie Chemikalien sollten daher sicherheitshalber gleich an einem Ort gelagert werden, den das Wasser nicht erreichen kann.

Heizöltanks sollten wenigstens verankert oder mit Ballast beschwert sein, um zu verhindern, dass die Behälter umkippen und austretendes Öl das Mauerwerk kontaminiert. Bei der Aufstellung solcher Tanks ist zudem auf die geltenden Vorschriften zu achten. Hier greift die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Alexander Küsel

Leiter Schadenverhütung Sachversicherung beim Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV).

Bauen

Alle freuen sich über den Sonnensommer, aber die Hitze soll nicht in die Wohnung. 6 Tipps für kühles Wohnen

Sommerhitze in den eigenen vier Wänden ist nicht nur unangenehm, sie belastet auf Dauer auch die Gesundheit. Wird es selbst nachts nicht wirklich kühler, stresst das den Körper und verhindert erholsamen Schlaf. Einmal eingefangene Hitze wieder aus Wohnräumen herauszubekommen, kann allerdings ziemlich schwierig sein. Die goldene Regel heißt deshalb: Die Wärme gar nicht erst herein lassen.

Damit es innen schön kühl bleibt, lassen Sie das direkte Sonnenlicht möglichst nicht ins Zimmer. Foto: Gerd Warda

Wie der Sommerhitze am besten Herr zu werden ist, hat die Verbraucherzentrale NRW zusammengestellt:

- Schatten spenden: Durch Fensterscheiben kommt eine Menge Hitze herein. Abhilfe schaffen Rollladen, Jalousien, Markisen und Co. Wichtig: Außen montiert bringen solche Schattenspender deutlich mehr als innen. Denn so bremsen sie die Sonne schon aus, bevor die Wärme in den Raum gelangt. Können die Fenster nur von innen verdunkelt werden, sind helle oder reflektierende Materialien erste Wahl. Aufgeklebte Sonnenschutzfolie hilft ebenfalls, lässt aber auch an trüben Tagen weniger Licht hinein.

- Verglasung einsetzen: Bei großen Südfenstern, die zum Beispiel an Denkmälern nicht außen verschattet werden können, ist eine Sonnenschutzverglasung zu empfehlen. Sie sperrt die Hitze aus, lässt das Licht aber hinein.

- Früh lüften: Bei anhaltender Hitze kann es sich lohnen, einen Wecker zu stellen, um früh am Morgen Frischluft in die Wohnung zu bekommen. Die Abkühlung darf nicht zu kurz ausfallen, denn Wände, Möbel und andere Gegenstände speichern Wärme. Haben sie keine Zeit, um während des Lüftens auszukühlen, geben sie ihre Wärme später an den Raum ab. Dann wird es schnell wieder zu heiß. Tagsüber sollten die Fenster geschlossen bleiben.

- Wärmequellen ausschalten: Der zweite Kühlschrank mag besonders viele Erfrischungen versprechen. Doch was er seinem Inhalt an Wärme entzieht, gibt er direkt an den Raum ab. Auch Heizungsrohre können gemein sein: Fließt in ihnen warmes Wasser, sorgen sie ungewollt für steigende Temperaturen. Deshalb nicht vergessen, die Heizung auf Winterbetrieb umzustellen!

- Prinzip Thermoskanne nutzen: Wie eine Thermoskanne Warmes warm hält und Kaltes kalt, hat auch Wärmedämmung am Haus einen doppelten Effekt. Sie spart nicht nur im Winter Heizungsenergie, sondern hält auch im Sommer die Hitze länger draußen. Gerade in Räumen unter dem Dach ist der Unterschied massiv. Besonders gut geeignet für den Hitzeschutz sind dichtere, schwerere Dämmstoffe wie Naturfasern oder Mineralwolle. Weil sie selbst Wärme speichern, verzögern sie die Erwärmung der Räume.

- Effizient kühlen: Wer etwa aus gesundheitlichen Gründen nicht auf Klimatisierung verzichten kann, sollte auf effiziente Geräte setzen. Split-Geräte sind die sparsamere Wahl gegenüber Kompaktmodellen. Bei ihnen wird der Wärmetauscher, der Wärme abgibt, außen angebracht. In manchen Fällen reicht sicherlich auch schon ein Ventilator. Der verbraucht viel weniger Strom und verschafft Linderung allein durch Luftbewegung.

Die Tipps, wie Wärme immer auf der richtigen Seite der Wände bleibt, stellte die Energieberatung der Verbraucherzentrale NRW zusammen.

www.verbraucherzentrale.nrw/energieberatung

Bauen

VPB rät: Wenn Stahlbeton verbaut wird, auch Bewehrung kontrollieren lassen!

Häuser bestehen in ihren tragenden Strukturen vorwiegend aus Steinen, Beton und Holz. Nur wenn die Baustoffe richtig und nach den Planvorgaben verarbeitet werden, ergibt sich daraus ein langfristig standfestes, sicheres Gebäude. Besonders problematisch ist nach Erfahrung des Verbands Privater Bauherren (VPB) der Baustoff Beton, denn er muss, um als Fundament, Wand, Stütze oder Decke Lasten und Kräfte ableiten zu können, mit Stahl bewehrt werden. Der Stahl wird in Form von Stäben und Matten in die Schalung eingebaut, dann wird der Beton in die formgebende Schalung gefüllt. Ist der Beton ausgehärtet, ist eine Kontrolle der Bewehrung nicht mehr möglich.

Beim Betonieren müssten die Sachverständigen aber eigentlich permanent daneben stehen, gerade wenn es um die Bewehrung zwischen Bodenplatte und Kellerwand geht. Foto: Gerd Warda

Beim Betonieren genau hinsehen

„Bewehrungskontrollen sind aber sinnvoll und nötig“, weiß Dipl.-Ing. Marc Ellinger. Als Sachverständiger und Leiter des VPB-Büros Freiburg-Südbaden prüft er regelmäßig Baustellen von Schlüsselfertiganbietern – auch im Hinblick auf die Bewehrung. „Das Problem beim Schlüsselfertigbau ist nämlich die fehlende unabhängige Kontrolle und gar nicht so selten die Kontrolle überhaupt.“ Weil die Bauherren keinen eigenen freien Architekten mit der Bauaufsicht beauftragt haben, kontrolliert sich die Baufirma mehr oder weniger zufriedenstellend selbst. Nach VPB-Erfahrung geht das nicht immer gut. Zunehmend beauftragen deshalb Bauherren unabhängige Sachverständige mit regelmäßigen Baukontrollen. „Solche Baukontrollen werden normalerweise dann anberaumt, wenn ein Bauabschnitt abgeschlossen ist und begutachtet werden kann“, erläutert Marc Ellinger und schränkt gleichzeitig ein: „Gerade beim Betonieren müssten die Sachverständigen aber eigentlich permanent daneben stehen. Das ist natürlich unrealistisch und würde teuer für die Bauherren.“

Im Regelfall hat jedes Haus mindestens ein, meist mehrere Bauteile aus Stahlbeton. Stahlbeton ist ein Werkstoff, der sich – wie der Name schon sagt – aus den beiden Baustoffen Beton und Stahl zusammensetzt. Dabei übernimmt der in den Beton eingebettete Stahl die Zugkräfte, während der steinähnlich erhärtete Beton die Druckkräfte abträgt. „Wie viel Stahl an welcher Stelle in den Beton eingelegt werden muss, errechnet der Statiker in der Planungsphase. Die sogenannte Statik besteht aus zwei Teilen: Den Berechnungen und den dazugehörigen Bewehrungsplänen“, erläutert der Sachverständige. Nach diesen Plänen wird später auf der Baustelle die Armierung (oder Bewehrung), also das räumliche Gitternetz aus Stahlstäben und Stahlmatten hergestellt. Die Armierung wird in die Schalung gelegt oder gestellt, die dann mit flüssigem Beton ausgegossen wird. Nach dem Aushärten wird die Schalung entfernt, und das Bauteil kann ab sofort die ihm zugedachten, berechneten Lasten übernehmen.

„Eigentlich ist es simpel, aber es wird doch immer wieder falsch gemacht“, weiß der Sachverständige. „Oft stellen wir anhand von Bauherrenfotos erst später fest, dass die Bewehrung falsch liegt. Häufig wird beispielsweise die Anschlussbewehrung zwischen Bodenplatte und Kellerwand nicht so ausgeführt, wie es der Statiker oder ergänzend der Prüfstatiker im Bewehrungsplan verbindlich festgelegt hat.“

„Das wird schnell kritisch“, weiß Marc Ellinger und rechnet vor: „Wenn die 10er Anschlusseisen, die laut Prüfstatiker im Abstand von 15 Zentimetern liegen müssen, stattdessen im Abstand von 45 Zentimetern eingebaut werden, dann fehlen schlichtweg zwei Drittel des erforderlichen Bewehrungsquerschnitts. Damit ist das Bauteil mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr standsicher und das Haus eventuell einsturzgefährdet.“

Statik nötig für den Nachweis der Standsicherheit

Damit es nicht so weit kommt, sollten Bauherren die Bewehrung der maßgeblichen Bauteile – Fundamente, Bodenplatte, Kellerwände, Stützen, Unterzüge und Decken – vor dem Betonieren von ihrem unabhängigen Sachverständigen überprüfen und dokumentieren lassen. Das ist jetzt einfacher als noch im vergangenen Jahr, denn für alle Bauverträge, die ab dem 01.01.2018 geschlossen werden und wurden, gilt der Unterlagenherausgabeanspruch, den alle privaten Bauherren ohne eigenen Planer im Schlüsselfertigneubau haben: Weil die Statik für den Nachweis der bauordnungsrechtlich geforderten Standsicherheit nötig ist, können die Bauherren die Herausgabe der entsprechenden Unterlagen vom Schlüsselfertiganbieter verlangen – und zwar bevor die Leistung ausgeführt worden ist. „Mit diesen Unterlagen können wir die Bewehrung dann im Detail kontrollieren“, erklärt Sachverständiger Ellinger. Der gesetzliche Anspruch auf Unterlagenherausgabe kann übrigens vertraglich nicht ausgeschlossen werden.

„Darüber hinaus dokumentieren wir Sachverständigen bei unseren Baustellenkontrollen auch die Bewehrung der Bauteile, sofern sie noch einsehbar sind“, erläutert Marc Ellinger. „Allerdings sollten Bauherren selbst auch immer wieder darauf achten und die Bewehrung fotografieren, am besten mit einem Metermaß zum anschaulichen Vergleich. Indizien für schlecht ausgeführte Bewehrung sind auch Stahl- oder Mattenbündel, die zum Abschluss der Arbeiten noch auf der Baustelle rumliegen. Da Stahl teuer ist, ist es unwahrscheinlich, dass größere Stahlmengen in Überzahl bestellt werden. Wahrscheinlicher ist vielmehr, dass dieser Stahl nicht eingebaut wurde. Er fehlt dann an Stellen, an denen er zur Lastabtragung vorgesehen war - im Beton.“

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina

www.vpb.de

Bauen

Büdingen: Moderne Balkonanlage für ehemalige Kaserne aus den 50er Jahren steigert Wohnkomfort

Auf einem ehemaligen Kasernengelände im hessischen Büdingen werden derzeit bestehende Gebäude modernisiert, um attraktiven Wohnraum zu schaffen. Balco lieferte hierzu Balkone in vorgestellter Bauweise zur funktionalen und optischen Ergänzung des Umbauprojektes. Das System „AluOne“ sorgt als privater Außenraum für ein zusätzliches Plus an Wohnqualität. Aus den Materialien Aluminium und Glas gefertigt, ist die Anlage zudem ein Blickfang an der Fassade.

Die Balkone an dem kernsanierten Gebäude der ehemaligen Armstrong-Kaserne verleihen der Wohnanlage ein architektonisch ansprechendes Erscheinungsbild. Foto: Balco

Viele ausgediente Kasernengelände sind für eine neue Nutzung prädestiniert – so auch die Armstrong-Kaserne im hessischen Büdingen. Neuen Wohnraum schaffen lautet das Ziel des Umbauprojektes. Das Ensemble an ehemaligen Kasernengebäuden aus den 50er Jahren wird dabei aufwendig saniert. Im Fokus der umfassenden Modernisierungsmaßnahmen steht vor allem, den Komfort in den Wohnungen zu erhöhen. Dabei werden soziale Aspekte und energetische Vorgaben besonders berücksichtigt. So erhält jede Eigentumswohnung unter anderem einen privaten Außenraum. Bei einem bereits fertig modernisierten Mehrfamilienhaus setzte die Weimer GmbH als Bauherr auf die Expertise des Balkonspezialisten Balco.

Von militärischer zu ziviler Nutzung

Das Areal wurde zu Wehrmachtzeiten als Militärstandort entwickelt und hieß zunächst Krüger-Kaserne. Zwischen 1935 und 1939 errichtet, übernahmen im Zweiten Weltkrieg amerikanische Streitkräfte die Kaserne und benannten sie nach 1st Lieutenant Eugene M. Armstrong in Armstrong-Kaserne um. In den 1950er Jahren ergänzte man das Gelände um Wohnhäuser für die Familien der stationierten amerikanischen Soldaten – unter anderem die Gebäude mit den Nummern 2301, 2302, 2304 und 2305. Bis 2007 nutzten

verschiedene amerikanische Einheiten der United States Army wie die 3. US-Panzerdivision den Standort als Armstrong-Barracks. Danach verließ das Erste Bataillon des Ersten Kavallerieregiments mit rund 620 Soldaten und mehr als 900 Familienangehörigen die Stadt Büdingen.

Bei dem mehrjährigen Diskurs über die Zukunft des 16 Hektar großen ehemaligen Militärgeländes entschied man sich im Jahr 2015 für eine umfassende Neuausrichtung als moderne Wohnanlage. Aus diesem Grund wurden einige Kasernengebäude abgerissen, um im östlichen Teil des Geländes genügend Lebens- und Freizeitraum für die zu erhaltenen Wohnhäuser zu schaffen.

Umbau und Modernisierung der Wohnanlage

Die Gebäude mit den Nummern 2301, 2302, 2304 und 2305 werden in diesem Zuge umgebaut. Sie umschließen nun in ihrer Anordnung eine weite Grünfläche, die durch den Abriss umliegender Kasernenhäuser entstand. Ergänzend wurde ein Spielplatz angelegt. Jedes der vier-geschossigen, in Massivbauweise errichteten Gebäude wird umfassend kernsaniert. Neben neu installierten Ver- und Entsorgungsleitungen, hochwertigen Bädern und dreifach verglasten Fenstern erhält jede Wohnung mindestens einen Balkon zur zusätzlichen wohnraumlichen Nutzung. So entstehen moderne Eigentumswohnungen.

Balkon aus leichtem Aluminium

Die Balco lieferte – nach ausführlicher Bestandsprüfung – insgesamt 32 Balkone mit verdeckter Entwässerung für das Gebäude 2305. In der offenen Variante geplant und montiert sorgen sie nicht nur für eine ansprechende Gebäudeoptik, sondern vor allem für eine funktionale sowie moderne Wohnraumerweiterung. Mit einer Breite von 4,13 Metern und einer Tiefe von 2,13 Metern bietet jeder der Vorstellbalkone ausreichend Platz. Auf acht Reihen und vier Stockwerken verteilt sich die individuell gestaltete Anlage aus Aluminium. Alle Profile sowie Rahmenelemente und Stützen sind im RAL-Farbton „anthrazitgrau“ pulverlackiert. Sie zeichnen sich durch ihre Widerstandfähigkeit aus und garantieren damit eine langlebige wie stabile Lösung mit geringem Wartungsaufwand. Dafür sorgen zusätzlich die widerstandsfähigen Beton-Werksteinplatten als Bodenbelag. Die Brüstungen aus Verbundsicherheitsglas sind – wie auch die Gebäudefassade – hell gestaltet. In Kombination mit den Trennwänden aus opalen Glas sind sie optischer Hingucker und bieten zugleich Privatsphäre.

Schnelle Montage – langlebige Lösung

Balco hat mit AluOne ein System installiert, das sich besonders für den nachträglichen Anbau an Gebäuden eignet. Die Vorstellbalkone bestehen aus filigranen Aluminiumprofilen, die sich – dank geringen Eigengewichts – schnell und problemlos montieren lassen. Die Balkonanlage punktet außerdem durch die Unempfindlichkeit gegenüber Witterungseinflüssen. Das im Boden integrierte Entwässerungssystem sorgt für die geschossweise Ableitung. Außen an der Balkonkonstruktion befestigte Rohre leiten anfallendes Wasser nach unten ab und verhindern auf diese Weise zuverlässig Schmutz und Verschleiß.

Dank ihrer leichten und filigranen Bauweise unterstützt die Balkonanlage das ansprechende Erscheinungsbild des Gebäudes, das bei den umfassenden Umbau- und Sanierungsmaßnahmen auf dem Areal der ehemaligen Armstrong-Kaserne entstand. Zugleich bieten die Balkone den Bewohnern einen attraktiven Privatbereich im Freien.

Mareike Wand-Quassowski

Über Balco

Die Balco Balkonkonstruktionen GmbH mit Sitz in Berlin ist Spezialist für die Planung und den Bau von Balkonsystemen. Als Tochter der schwedischen Balco AB vertreibt das Unternehmen das gesamte Produktspektrum – von offenen Balkonen mit Geländer über Balkonverglasungen bis hin zu verglasten Laubengängen. Mit der Entwicklung und Realisierung hochwertiger und zugleich energieeffizienter Lösungen trägt es zur Fassadenaufwertung von Wohngebäuden bei. Balco beschäftigt rund 300 Mitarbeiter und ist seit 1994 auf dem deutschen Markt aktiv.

Bautafel

Bauvorhaben: Umbau und Modernisierung Gebäude 2305 Armstrong Kaserne
Planung: Feldmann Architekten GmbH, Gießen
Bauherr: Weimer GmbH, Schlüsselfertiges Bauen, Lahnau-Dorlar
Ausführung: Weimer GmbH, Schlüsselfertiges Bauen, Lahnau-Dorlar
Ausführung der Balkonanlagen: Balco Balkonkonstruktionen GmbH, Berlin
Bauzeit: Juni 2017 bis August 2017

Bauen

Für öffentliche Gebäude – Falzeckband aus Stahl für Holzfenster macht Schule

Fenster für Schulen müssen vielfältigen Anforderungen genügen. Neben adäquater Luftzufuhr, reichlich Tageslicht sowie wirksamem Sonnen- und Schallschutz liegt das Augenmerk vor allem auf ihrer Konstruktion. So sollten Planer besonders für Klassenzimmer mit Holzfenstern u. a. Beschläge mit „robuster“ Ausführung wählen, die jahrelanger Dauerfunktion standhalten und ausreichend Festigkeit garantieren.

Sei es aus Unachtsam- oder aber Mutwilligkeit: Besondere Belastungen von Fenstern sind im Schulbetrieb die Regel. Das hat auch Auswirkungen auf ihre Konstruktion. Das „NT Falzeckband E5“ aus Stahl für Holzfenster puffert laut Roto auftreffende hohe Kräfte effizient ab und bietet damit die erforderliche Gebrauchssicherheit. Die öffentliche Hand profitiere daher von einer nachhaltigen Investition. Foto: Roto

Endlagengedämpfter Drehbegrenzer

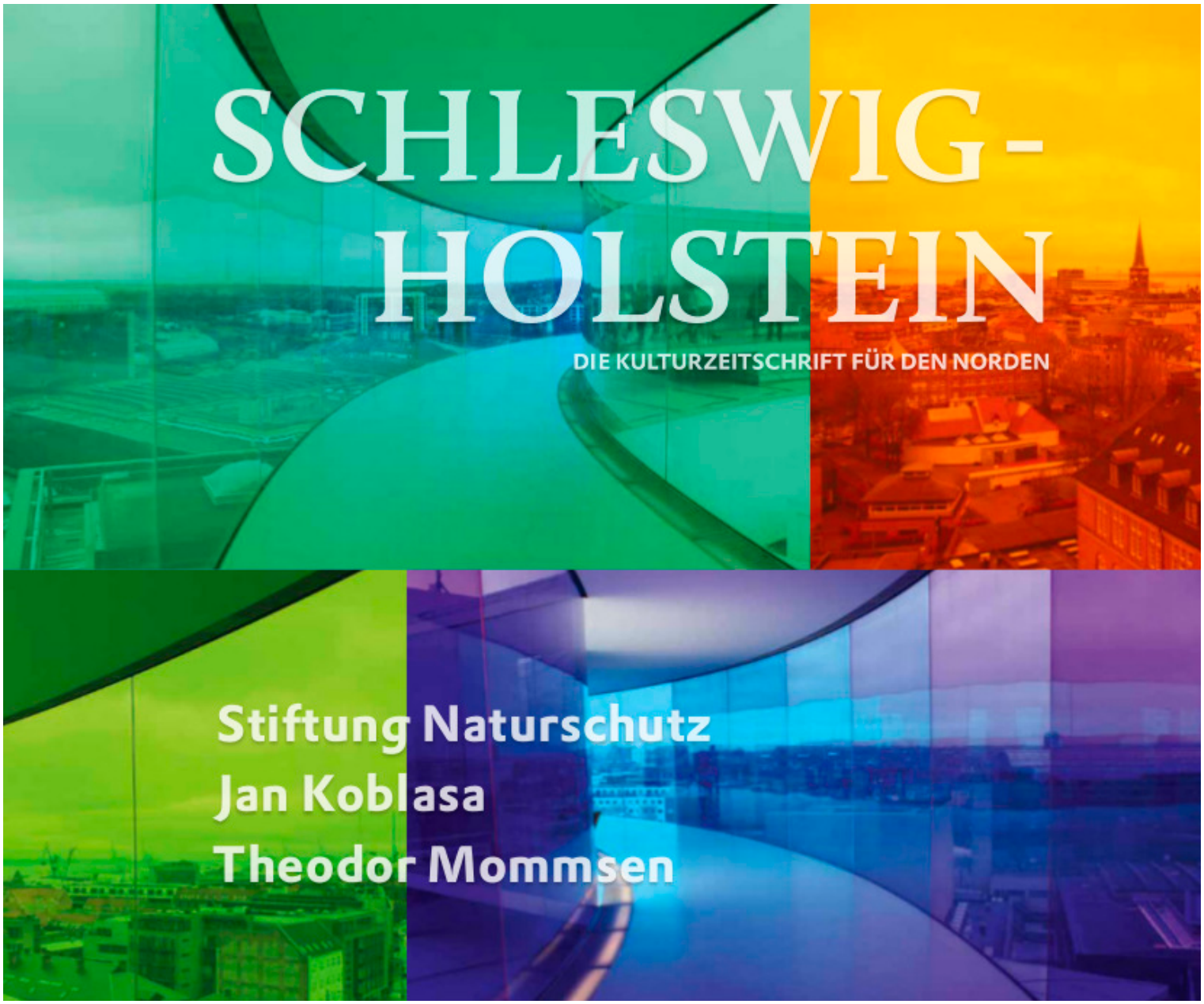
Eine entsprechende Lösung für Schulbauten, aber auch alle anderen öffentlichen Gebäude, die extremen Beanspruchungen ausgesetzt sind, bietet Roto mit dem „NT Falzeckband E5“ aus Stahl. Der Beschlag sei geometrisch identisch zur Standard-Variante und somit 1:1 gegen diese austauschbar. Je nach Einbausituation lasse sich seine Puffer-Wirkung durch die Kombination mit dem endlagengedämpften „Drehbegrenzer 355“ mit gefedertem Anschlag sogar noch erhöhen.

Wie der Hersteller weiter erklärt, betrachten einschlägige Richtlinien die „raue“ Bedienung von Fenstern im Schulbetrieb mittlerweile als Regel. Zudem führe wiederholte Gedankenlosigkeit ebenfalls zu außerordentlichen mechanischen Belastungen. Würden etwa geöffnete Fenster, die in die „Verkehrswege“ der Schüler ragten, mit erheblicher Kraft an die Laibung oder an umstehendes Mobiliar gestoßen, könne es womöglich schneller zur Abnutzung der Beschläge bis hin zu einer Rissbildung im Eckband kommen.

Halbjährlich überprüfen

Seine Empfehlungen für das „NT Falzeckband E5“ aus Stahl rundet Roto mit dem Hinweis auf die Notwendigkeit regelmäßiger Pflege und Wartung ab. Danach sollten Holzfenster und -fenstertüren mindestens einmal im Jahr, im Schul- und Hotelbau darüber hinaus halbjährlich überprüft werden. Verschleißspuren könnten so frühzeitig erkannt und durch den Austausch der betroffenen Bauteile behoben werden.

Red.



Bauen

Achtung Asbest – Ältere Brandschutzklappen oft in einem desolatem Zustand

Asbest wurde als problematischer Altlastenstoff zwar 1993 in Deutschland verboten, doch noch immer verbirgt sich die gesundheitsgefährdende Substanz in zahlreichen Gebäuden wie Krankenhäusern, Schulen, Bürogebäuden oder Einkaufszentren. Problematisch ist, dass Nutzer von Gebäuden z.B. über Lüftungsanlagen durch Freisetzungen belastet werden können. Für Handwerker wiederum ist die Gefahr groß, bei Baumaßnahmen oder beim Abriss mit den Asbestfasern in Kontakt zu kommen.

Löst man für Wartungs- oder Prüfarbeiten die Brandschutzklappen können bei älteren Anlagen Asbestfaser freigesetzt werde. Foto: TÜV Rheinland

Asbest über Lüftung in die Raumluft

Eine häufig unerkannte Gefahr ergibt sich durch ältere asbesthaltige Brandschutzklappen, die in vielen größeren Gebäuden entsprechend der Brandschutzvorschriften verbaut wurden. „Diese Brandschutzklappen sind bei weitem nicht mehr alle in einwandfreiem Zustand“, sagt Dr. Walter Dormagen, Geschäftsfeldleiter Gefahrstoffe bei TÜV Rheinland. „Die Gefahr, dass insbesondere bei den regelmäßig erforderlichen Prüf- und Wartungstätigkeiten Asbestfasern über die Lüftungskanäle in die Raumluft abgegeben werden, hat insbesondere bei älteren, bereits beschädigten Klappen stark zugenommen“ so der Experte.

Sicherheitstechnisches Bauteil

Eine Brandschutzklappe ist ein unverzichtbares sicherheitstechnisches Bauteil, das zwischen den einzelnen Brandabschnitten eines Gebäudes in Wände und Decken eingebaut wird. Im Normalbetrieb ist die Klappe geöffnet und ermöglicht so den Luftdurchlass. Wenn es brennt, schließt die Brandschutzklappe automatisch und verhindert somit die Ausbreitung von Feuer und Rauch. Vor 1988 wurden bei der Produktion von Brandschutzklappen Asbest für verschiedene Bauteile wie z. B. das Klappenblatt oder die umlaufende Dichtung verwendet. In diesen Produkten kommt der Schadstoff in schwachgebundener Form vor. Schwachgebundene Asbestprodukte in Gebäuden müssen nach der Asbestrichtlinie bezüglich ihrer Sanierungsdringlichkeit bewertet werden.

Oft im desolaten Zustand

Allerdings werden die Brandschutzklappen mit asbesthaltigen Bauteilen nach Asbestrichtlinien automatisch in die Sanierungsdringlichkeitsstufe 3 eingestuft. Das bedeutet, dass die Brandschutzklappen erst nach fünf Jahren erneut bewertet werden müssen. „Diese Einstufung stammt noch aus der Zeit, in der die asbesthaltigen Bauteile in den Brandschutzklappen weitestgehend intakt und unbeschädigt waren“, sagt Dormagen. „Die Erfahrung heute zeigt, dass die verbauten asbesthaltigen Produkte in vielen Brandschutzklappen in einem desolaten Zustand sind und die Gefahr der Asbestfaserfreisetzung enorm zugenommen hat“, so der Experte. Aus Sicht des Fachmanns ist eine individuelle Erfassung und Bewertung der einzelnen Brandschutzklappen dringend erforderlich. Ohne den Zustand der Asbestprodukte in Brandschutzklappen zu kennen, seien Betrieb und insbesondere Prüfung und Wartung dieser Brandschutzklappen für Betreiber und Nutzer der Gebäude mit einem hohen Risiko verbunden.

Sanierung unausweichlich

TÜV Rheinland hat in diesem Zusammenhang ein Verfahren entwickelt und erprobt. Dabei werden erfahrene, sachkundige Asbestgutachter eingesetzt um den Zustand der Brandschutzklappen zu erfassen und zu bewerten. Auf Basis der Ergebnisse erhält der Betreiber eine Empfehlung, wie er in der Folgezeit die asbesthaltigen Brandschutzklappen betreiben, warten und prüfen lassen kann und wann eine Sanierung unausweichlich ist. Wichtig ist auch die fachgerechte Unterweisung aller Personen, die mit Prüfungs- und Wartungsarbeiten beauftragt sind. In sensiblen Nutzungsbereichen wie z.B. in Spielzimmern für Kinder, Klassenräumen oder in Kantinen empfiehlt sich zusätzlich die stichprobenartige Durchführung von Raumluftmessungen.

Frank Ehlert

SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Volltextsuche SUCHEN

EINBRUCH-SCHUTZ » BRAND-SCHUTZ » LEITUNGS-WASSER-SCHÄDEN » NATUR-GEFAHREN » SCHIMMEL-SCHÄDEN »

Bauen

Prämien zum Arbeitsschutz – BG BAU unterstützt staubfreies Arbeiten

Bei vielen Arbeiten wird am Bau Staub aufgewirbelt. Einen gefährlich hohen Teil davon atmen die Beschäftigten ein, wenn keine Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Abhilfe schaffen etwa Bau-Entstauber und Luftreiniger, sagt die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG BAU). Für die Anschaffung solcher Vorrichtungen gewährt die BG BAU den Unternehmen finanzielle Zuschüsse.

Beschäftigter mit Trockenschleifer für Decken und Wände mit ergonomischer Verlängerung. Im Hintergrund befindet sich ein Luftreiniger. Foto: Dominik Buschardt

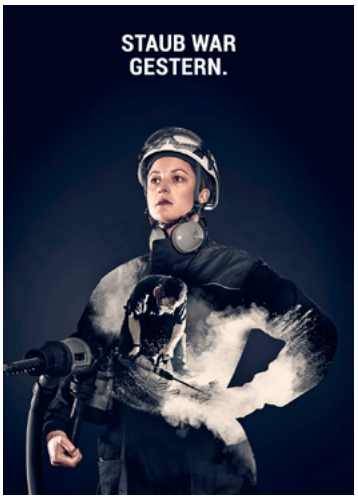
Viel Staub wird nicht nur durch Baufahrzeuge oder beim inzwischen verbotenen Trockenkehren aufgewirbelt. Insbesondere handgeführte Bearbeitungsmaschinen, wie Fräsen, Schleifer oder Bohrer erzeugen ohne Schutzvorrichtung schnell 100 Milligramm Staub pro Kubikmeter Luft. „Dabei arbeitet niemand gern stundenlang in Staubwolken, das stört und ist zudem mit notwendigen Reinigungsarbeiten verbunden“, sagte Norbert Kluger, Leiter des Bereichs Gefahrstoffe bei der Hauptabteilung Prävention der BG BAU.

Doch Staub ist nicht nur lästig, sondern auch gefährlich, besonders wenn er tief in die Lunge eindringt, so die BG BAU. Feinste Staubpartikel um 1 µm (ein Tausendstel Millimeter) brauchen sieben Stunden, ehe sie einen Meter sinken und der Staub kann die Lungenbläschen über lange Zeit verkleben. Wenn Beschäftigte jahrelang hohe Staubmengen einatmen, wird der natürliche Reinigungsprozess der Lunge nachhaltig geschädigt.

Ein besonderes Problem, weil krebserzeugend, ist der Quarzgehalt in vielen Baumaterialien, so Kluger: „Beim Bearbeiten oder bei Abbrucharbeiten wird Quarzstaub frei gesetzt und kann ohne Schutzmaßnahmen zu ernsten Erkrankungen führen“: 1.479 Anzeigen auf Verdacht einer staubbedingten Berufskrankheit - Silikose, Siliko-Tuberkulose und Lungenkrebs auf Grund von Quarzstaub - registrierten die gewerblichen Berufsgenossenschaften im Jahr 2016. Für 372 Beschäftigte endete die Krankheit tödlich. Allein die BG BAU registrierte im gleichen Jahr 338 Verdachtsanzeigen und 31 Todesfälle. In diesem Zusammenhang hat Kluger auf das Aktionsprogramm „Staubminimierung beim Bauen“ hingewiesen, die von wichtigen Verbänden der Bauwirtschaft, den Bundesministerien für Arbeit und Soziales sowie für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und vom Umweltbundesamt getragen wird. Ziel ist es, die Akzeptanz moderner staubarmer Techniken bei allen am Bau Beteiligten nachhaltig zu verbessern. Der Slogan zum Bündnis „Staub war gestern!“ vermittelt einprägsam das Ziel der Partner.

Aber auch für die Baubetriebe gibt es Handlungsbedarf, zumal der Einsatz von Maschinen wie Steinsägen, Winkelschleifern oder Mauerfräsen ohne Staub-Absauger inzwischen verboten wurde. Um einen Rückgang der Berufskrankheiten zu erreichen, gewährt die BG BAU den Unternehmen finanzielle Anreize für die Anschaffung von Bau-Entstaubern, Vorabscheider für Bau-Entstauber, Absaug-Bohrer, Staubschutzwände sowie Luftreiniger. Antragsberechtigt sind gewerbliche Mitgliedsunternehmen der BG BAU mit mindestens einem Beschäftigten.

Thomas Lucks



Aktionsprogramm Staub Informationen zu den Fördersummen per Klick auf das Bild, Foto: BG BAU/ BMAS

SCHLESWIG-HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

ENTDECKEN

SCHLESWIG-HOLSTEIN
ENTDECKEN,
2 Ausgaben für 15 Euro

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

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

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

Besteller:

Name, Vorname

Straße / Nr.

PLZ / Ort

Telefon

E-Mail

Zahlungsart per Rechnung

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

oder per Mail an
abo@schleswig-holstein.sh

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

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

Datum, Unterschrift

(bei Zusendung per Mail optional)

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

Bauen

Bauen, Wohnen – muss Stadtplanung zukunftsorientierte Lösungen bieten? Was kann Poroton dazu beitragen? Einladung zum Gespräch!

Was bedeutet Baukultur in Zeiten der Urbanisierung? Auf der Tagung „Architektur. Stadt. Verantwortung." der Deutschen Poroton am 25. September in Frankfurt/Main diskutieren darüber Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, Stefan Forster von Stefan Forster Architekten, Mike Josef, Dezernent Planen und Wohnen Frankfurt/ Main, Frank Junker, Vorstandsvorsitzender ABG Frankfurt Holding, sowie weitere Vertreter aus Architektur, Bauwirtschaft und Forschung.

Alles über die Tagung als PdF finden Sie hier. KLICKEN Sie einfach auf die Grafik. Grafik: Grafik: Deutsche Poroton / Julian Klinner

Initiator Clemens Kuhlemann, Geschäftsführer der Deutschen Poroton, über die Motivation des umsatzstärksten Verbandes deutscher Ziegelhersteller, diesen breiten Austausch zu einem gesellschaftlich hochrelevanten Thema zu suchen:

Herr Kuhlemann, für einen Baustoffverband ein ungewöhnliches Veranstaltungsformat, finden Sie nicht?

Clemens Kuhlemann: Nur auf den ersten Blick. In der Tat geht es bei unseren Poroton-Produkten zunächst um „harte" bauphysikalische Fakten wie Statik, Wärmedämmung und Schallschutz. Dazu veranstaltet die Deutsche Poroton seit fast 30 Jahren Tagungen zur Aus,- und Weiterbildung von beispielsweise Planern

aller Berufssparten. In Zeiten der Urbanisierung und Gentrifizierung genügt es jedoch nicht, wenn wir uns nur mit U-Werten und Baustoffklassen auseinandersetzen. Aus unseren Ziegeln entstehen Gebäude für Menschen. Wir müssen uns fragen: Wie gestalten und strukturieren wir Räume, die ein friedliches soziales Miteinander ermöglichen, die lebenswert und bezahlbar sind? Was kann die Ziegelindustrie, was kann Poroton dazu beitragen?

Wie schaffen wir lebenswerte Räume?

Clemens Kuhlemann: Das wird nur im Dialog mit allen Beteiligten gelingen, und zwar von Anfang an. In erster Linie also zwischen Kommunalpolitik, Stadtplanern, Architekten, Bauausführenden und Anwohnern. Im Spannungsfeld zwischen Nachhaltigkeit, Bezahlbarkeit, Wohn-, Lebens- und Architekturqualität muss Stadtplanung zukunftsorientierte Lösungen bieten. Welche das sein können, darüber diskutieren wir am 25. September in Frankfurt.

Ist Bürgerbeteiligung in diesem Sinn ein notwendiges Übel oder planerische Bereicherung?

Clemens Kuhlemann: Das kommt drauf an. Wenn ich die betroffenen Bürger von Anfang an einbeziehe, kann das tatsächlich bereichern. Vorausgesetzt, es geschieht transparent, verbindlich und ehrlich. Allerdings muss jedem von uns klar sein, wo die Möglichkeiten, aber auch die Grenzen von Teilhabe liegen. Politiker sind gewählt, um gesellschaftliche Probleme aufzugreifen und sie im Sinne des Gemeinwohls zu lösen. Diese Verantwortung liegt nicht bei den Bürgern.

Stichwort Gemeinwohl: In den Ballungszentren kommt es vor allem darauf an, schnell bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. In letzter Zeit ist viel von seriellem Bauen die Rede. Ein Beitrag zur Baukultur?

Clemens Kuhlemann: Serielles Bauen ist nicht zwangsläufig hässlich. Ich frage mich allerdings, wo die dafür notwendigen Flächen herkommen sollen. Um die Kostenvorteile seriellen Bauens zu nutzen, brauche ich große Stückzahlen. Ich denke, in wachsenden Städten wie Frankfurt, Berlin, Hamburg oder München geht es vor allem um Abriss und Neubau, Nachverdichtung sowie Aufstockung von Gebäuden. Da kommt es auf kostenoptimierte Planung und wirtschaftliche Umsetzung pro Gebäude an, ohne die stadtplanerische und architektonische Qualität zu vernachlässigen. Meines Erachtens ist modulares Bauen dafür besser geeignet, weil es variabler ist. Wir müssen zudem mehr in die Höhe zu bauen, um den Flächenverbrauch zu minimieren.

Herr Kuhlemann, vielen Dank für das Gespräch.

Digital

Knauf Forum Baukultur: Digitalisierung – Chance und Herausforderung

Unter dem Leitmotiv „Digitalisierung, Zukunft, Logistik“ diskutierten rund 90 Teilnehmer am 14. Juni beim zweiten Knauf Forum Baukultur in Iphofen gemeinsam mit erstklassigen Referenten über Zukunftsthemen wie Digitales Planen und Bauen, die Digitalisierung der Wertschöpfungskette Bau sowie über die Trends und Herausforderungen im Bereich Logistik.

Noch nicht richtig begonnen

Podiumsdiskussion beim zweiten Knauf Forum Baukultur 2017 zum Thema Digitalisierung, Zukunft, Logistik: (v.l.) Dr. Alexander Rieck (LAVA Architekten), Dirk Schaper (ProMaterial GmbH), Dr. Andreas Froschmayer (Dachser Group) und Christoph Dorn (Knauf). Foto: Knauf

Am Ende waren sich alle Beteiligten einig: die Digitalisierung stellt eine der bedeutendsten Herausforderungen und Chancen für die gesamte Baubranche dar. Christoph Dorn, Geschäftsführer der Knauf Gruppe Zentraleuropa sowie Vorsitzender der Geschäftsleitung der Knauf Gips KG, sieht gerade in der Bauwirtschaft mit seiner komplexen Wertschöpfungskette Optimierungspotentiale durch die zunehmende Digitalisierung. „Die Digitalisierung hat in unserer eher traditionell und regional geprägten Branche noch gar nicht richtig begonnen“, appellierte Dorn an die Teilnehmer aus dem Baufach, sich dem Thema noch zielgerichteter zu stellen. Gerade im Bereich Logistik bieten sich beste Chancen durch gezielte Anpassungen die gesamte Prozesskette deutlich effizienter zu gestalten.

„Shift happens“ – mit dieser prägnanten Botschaft stellte Dr. Alexander Rieck, Mitarbeiter beim Fraunhofer Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation in Stuttgart sowie Partner und Direktor des internationalen Architekturbüros LAVA, den sich aktuell vollziehenden Wandel in den Fokus seines Vortrags. Er sieht dabei alle Beteiligten in der Branche gleichermaßen betroffen. Immer komplexere Aufgaben, veränderte gesellschaftliche Anforderungen, immer schneller ablaufende Prozesse aber auch der Fachkräftemangel sind zentrale Herausforderungen für die Bauwirtschaft. Ein entscheidenden Schritt in der Digitalisierung am Bau ist seiner Meinung nach vor allem der Wandel einer immer noch stark linear ablaufenden Planung hin zu ganzheitlich vernetzten, parallel gesteuerten Prozessen.

Zukunft digitaler Vertriebswege

„Unter 2% liegt der Anteil des Online-Versandhandels innerhalb der Baustoffbranche“, wie Jens Schaper zu Beginn seines Vortrags zur Digitalisierung der Wertschöpfungskette Bau feststellte. Der CEO der ProMaterial GmbH, einem Software Bau-Netzwerk, beschrieb die Zukunft digitaler Vertriebswege für Baumaterialien. Auch für ihn steht dabei die Vernetzung innerhalb einer digitalen Distributionsstrategie an zentraler Stelle. Bereits heute stehen der Bauwirtschaft zahlreiche digitale Hilfsmittel zur Verfügung, wie etwa Building Information Modeling (BIM), Ausschreibung, Vergabe und Abrechnungs-Software

Noch ein Sommertipp
Das Knauf Museum in Iphofen zeigt die Sonderausstellung „Heinrich Schliemann - Troja“ mit Exponate aus der Berliner Troja-Sammlung. Es geht um die Person Heinrich Schliemann, seine wissenschaftlichen Erkenntnisse sowie das Schicksal des Priamos-Schatzes.
Die Ausstellung läuft noch bis 4. November im Knauf Museum in Iphofen.
Weitere Informationen: www.knauf-museum.de

(AVA) oder verschiedene 3D-Planungstools. Den Baustoff-Fachhandel sieht er auch in einer digitalisierten Vertriebsstrategie weiterhin als zentralen Vertriebsweg für die Baustoffindustrie.

„Trotz zunehmender Digitalisierungsprozesse wird die Logistik innerhalb der Baubranche auch künftig eine ausgeprägte physische Komponente besitzen“, lautete die Botschaft von Dr. Andreas Froschmayer, Corporate Director der Dachser Group SE & Co. KG. Der eigentliche Warentransport wird auch weiterhin auf physischem Wege stattfinden. Die großen Chancen und Herausforderungen für die Branche liegen in der zunehmenden Digitalisierung der begleitenden Informationsflüsse. Hier gilt es alle Daten innerhalb der Prozesse und Transaktionen effektiv miteinander zu vernetzen und so den Warenfluss effizient zu steuern und allen Beteiligten transparent zu machen.

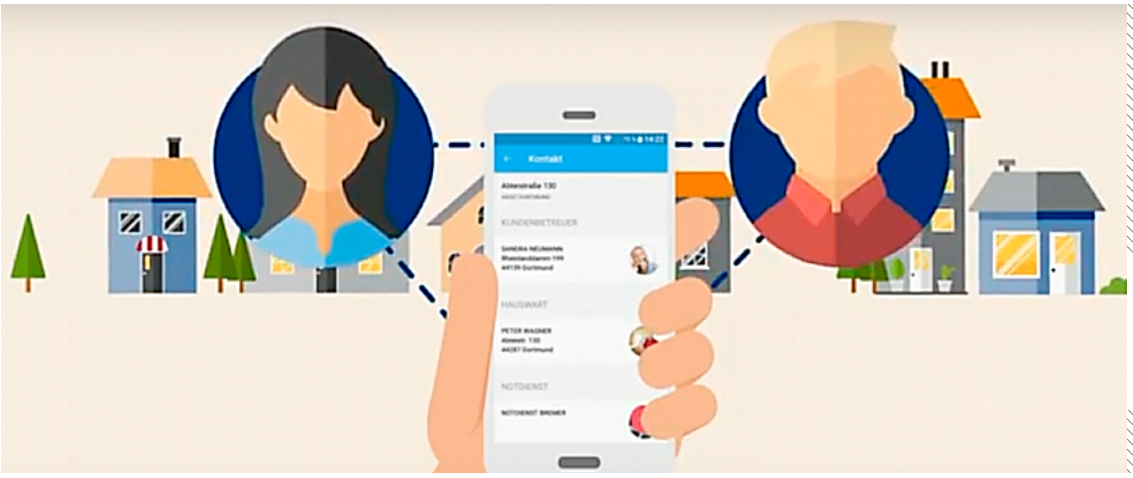
Ein ständiger Austausch mit den Marktpartnern aus allen Zielgruppen über aktuelle und richtungsweisende Themen ist für Knauf als führenden Anbieter und Entwickler von Baustoffen und Bausystemen von größter Bedeutung. Das Forum Baukultur, das 2018 bereits in zweiter Auflage stattgefunden hat, wird dabei ein fester Bestandteil sein, um in regelmäßigen Abständen gemeinsam über Strategien und Lösungsansätze für die Herausforderungen von morgen zu diskutieren.

Andreas Gabriel

Digital

Digitales Mieterportal eröffnet eine ganz neue Kundenbeziehung

Digitales Kundenbeziehungsmanagement eröffnet Immobilienunternehmen große Wertschöpfungspotenziale. Neue Kommunikations- und Angebotswege unterstützen sie dabei, den Kundenservice kontinuierlich auszubauen und gleichzeitig Personal- und Sachaufwand zu reduzieren. Die CRM-Lösungen von Aareon, Europas führendem Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft und deren Partner, sind jetzt 5 Jahre am Markt und verzeichnen großes Interesse. Das zeigt, dass sich digitales Kundenbeziehungsmanagement zunehmend in der Branche etabliert und großes Wertschöpfungspotenzial bietet.



Das Mieterportal mit App. KLICKEN Sie einfach auf das Bild und das Erklärvideo startet.

Aareon hat mit der Einführung ihres CRM-Portals die Entwicklung in der Branche geprägt. Rund 60 Wohnungsunternehmen haben sich seit der Markteinführung vor fünf Jahren für die CRM-Lösungen des Marktführers entschieden. Der Zugriff über die im Jahr 2017 eingeführte Aareon CRM-App liegt im Trend.

Digitale Kommunikation unterstützt den Kundenservice

Von dem Einsatz der CRM-App beziehungsweise des CRM-Portals profitieren alle Beteiligten. Digitale Kommunikations- und Angebotswege unterstützen Immobilienunternehmen dabei, ihren Kundenservice kontinuierlich auszubauen und gleichzeitig Personal- und Sachaufwand zu reduzieren. Beispielsweise haben Mieter über die CRM-Lösungen Zugriff auf Dokumente wie Nebenkostenabrechnungen und Vertragsdaten. Des Weiteren können sie jederzeit Schadensmeldungen aufgeben, den Stand von Tickets abrufen und feststellen, wie weit ihr Anliegen schon bearbeitet ist.

Rainer Böttcher, Vorstand der FLÜWO Bauen Wohnen eG, betont: „Bei den Mietern unserer rund 9.400 Wohnungen kam das FLÜWO-Mieterportal von Anfang an gut an und auch die App wurde schnell angenommen. Unsere Kunden nutzen die Services sehr gern und die Nutzerzahlen steigen stetig an. Inzwischen sind auf der App und dem Portal rund 30 Prozent unserer Mieter vertreten – und das bei einem recht hohen Altersdurchschnitt.“

Auch Holger Hentschel, COO der LEG Immobilien AG mit rund 130.000 Mietwohnungen, zieht positive Bilanz: „Mittlerweile sind bei der LEG rund 15.000 Nutzer in der Mieter-App und dem -Portal registriert, so erreichen uns unsere Mieter bequem dort, wo sie sich gerade aufhalten. Standard-Prozesse gehen schnell und unkompliziert. Das gilt etwa für die Ausstellung von Mietbescheinigungen oder den kurzen Blick ins Mietkonto."

Aareon hat die mit der Digitalisierung verbundenen Chancen durch eine Vernetzung der Marktakteure bereits frühzeitig berücksichtigt und mit ihrem digitalen Ökosystem Aareon Smart World zukunftsorientiert ausgebaut. Das CRM-Portal und die 2017 eingeführte Mieter-App sind voll in die Aareon Smart World integriert und spielen mit dem ERP-System sowie weiteren digitalen Lösungen ideal zusammen.

Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender Aareon AG, erläutert: „Unser Angebot an CRM-Lösungen bauen wir hinsichtlich neuer Zielgrupppen und Anwendungen stetig weiter aus. Dabei profitieren unsere Kunden von dem internationalen Know-how-Transfer in der Aareon Gruppe."

Stefanie Meik

Bauen

EBZ-Neubau eröffnet – Mehr Raum für Lehre und Forschung – Vertrauen und Ansporn für die Zukunft: sagte EBZ-Chef Klaus Leuchtmann

Das kontinuierliche Wachstum des EBZ in den letzten Jahren machte einen Erweiterungsbau in Bochum notwendig. Im Rahmen des Sommerfests der Wohnungswirtschaft NRW feierten Gäste aus Politik wie Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, und Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, sowie Branchenvertreter wie Axel Gedaschko, GdW-Präsident, die Einweihung des neuen EBZ Forschungs- und Schulungszentrums.

Das rote Band wird zerschnitten. Gunter Adler, Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, Klaus Leuchtmann, EBZ Vorstandsvorsitzender, Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, Thomas Eiskirch, Oberbürgermeister der Stadt Bochum, Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (v.l.n.r.). Bildquelle: EBZ.

Der Ursprung des heutigen EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft liegt im Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft, welches 1957 in Hösel/Ratingen gegründet wurde. Als die Raumkapazität für die wachsende Zahl der Bildungsteilnehmer nicht mehr ausreichte, zog das Bildungszentrum im Jahr 1997 nach Bochum. Auch hier stieg die Nachfrage an Bildungsangeboten und spätestens mit der Gründung der EBZ Business School – University of Applied Sciences im Jahre 2008 war eine Erweiterung der Schulungsinfrastruktur notwendig.

„Es ist der Zuspruch der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der diesen Neubau notwendig machte. Denn es sind die Unternehmen der Branche, die seit vielen Jahren ihre Mitarbeiter zu uns entsenden. Für uns ist dies ein Zeichen des Vertrauens und Ansporn für die Zukunft. Auch weiterhin möchten wir den Wissens- und Forschungsstand der Branche erweitern und zukunftsweisende Innovationen vorantreiben“, erklärte Klaus Leuchtmann, EBZ Vorstandsvorsitzender, bei der Eröffnung des Sommerfests der Wohnungswirtschaft.

Branche benötigt Fachkräfte für Lösung wohnungspolitischer Herausforderungen

Bei der anschließenden Diskussionsrunde sprachen Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Thomas Eiskirch, Oberbürgermeister der Stadt Bochum, Axel Gedaschko, GdW-Präsident, Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, sowie Klaus Leuchtmann über wohnungspolitische Herausforderungen. Themen waren die Schaffung lebenswerter Quartiere, bezahlbarer Wohnraum, aber auch Mobilität. In diesem Zusammenhang hoben die Akteure den Stellenwert von Bildung, Personalentwicklung und Forschung hervor. Ministerin Ina Scharrenbach: „Das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bildet Fach- und Führungskräfte aus, die Wohnraum schaffen und bewirtschaften. In den neuen Schulungsräumen des EBZ wird zukünftig das Know-how vermittelt, das wir in Zukunft für alle Segmente der Wohnungswirtschaft brauchen."

„Was am EBZ gelehrt und geforscht wird, kommt morgen der gesamten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zugute", so Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat. „Das EBZ setzt Maßstäbe mit bundesweiter Strahlkraft und bildet die Expertinnen und Experten aus, die wir für die Umsetzung der Wohnraumoffensive für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland dringend benötigen."

Mehr Raum für Lehre und Forschung, EBZ-Neubau ist eröffnet. KLICKEN Sie auf das Bild und ein Video zeigt Ihnen den Bau und schon einen Blick ins Innere.

EBZ Neubau als Reallabor

Axel Gedaschko, Vorsitzender des EBZ Kuratoriums, lobte das EBZ: „Aus dem Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft ist in den vergangenen 60 Jahren der Think Tank der Branche und der Treiber für Personalentwicklung, Forschung und Bildung innerhalb der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entstanden. Das EBZ treibt unsere Branche zu mehr Innovationen an."

Das Thema Innovationsfreude griff Klaus Leuchtmann auf und erläuterte die Besonderheiten des EBZ Neubaus, der mehr als nur Büro- und Veranstaltungsräume beinhaltet. „Im Gebäudebereich ist das Optimierungspotenzial durch den Einsatz von Software bisher kaum erschlossen. Zahlreiche Partner und wir sind davon überzeugt, dass die Informationstechnik zukünftig die Betriebsführung von Gebäuden auf eine völlig neue Grundlage stellen wird. Gemeinsam haben wir uns entschlossen, diese Potenziale zu erforschen und den EBZ Neubau zu einer Forschungs- und Lehrplattform zu machen", erklärte der Vorstandsvorsitzende. Der EBZ Neubau ist mit neuester Anlagentechnologie ausgestattet. Umfangreiche Monitoringfunktionen und Möglichkeiten zur Steuerung der Anlagentechnik wurden implementiert. Ineinandergreifen und Wirkungsgrade werden in einem Projekt erforscht. Die wissenschaftliche Begleitung erfolgt durch die EBZ Business School unter der Leitung von Prof. Dr. Viktor Grinewitschus. Die Projektsteuerung und die Energielieferung und -erzeugung liegen bei innogy. „Die Erkenntnisse fließen wieder direkt in die Lehre am EBZ ein", so Klaus Leuchtmann. Er bedankte sich bei den Partnern innogy, Phoenix Contact, Buderus, Wilo, Lemonbeat, Techem und TECE, die dieses Forschungsprojekt ermöglichen.

Der Neubau des Bildungszentrums für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist in 16 Monaten Bauzeit fertiggestellt worden. Neben Veranstaltungs- und Seminarräumen für EBZ Bildungsteilnehmer bietet es Büroräume für 80 der insgesamt 300 Mitarbeiter auf einer Baugrundstücksfläche von rund 8.000 m². Die Planung erfolgte durch das Architekturbüro Gerber Architekten aus Dortmund und die externe Projektsteuerung übernahm Drees & Sommer.

Margarethe Danisch