

## Thema

### BAU 2005

#### Preis „Produktinnovation – Bauen im Bestand“

Die Ausschreibung des Innovationspreises für Bauprodukte zur Gebäudesanierung war ein voller Erfolg. Das Anliegen der Auslober, innovative Produktkonzepte zu fördern und bekannt zu machen, wurde von den Herstellern angenommen. 72 bewertbare Bewerbungen aus der derzeitigen Praxis lagen der Jury (siehe Foto) vor. Die Zeit der Bewerbung war kurz. Insoweit war absolut Neues auch kaum zu erwarten. Trotzdem hatte die Jury genügend Diskussionsstoff, denn auch die derzeitige Praxis bietet gute Lösungen. Nach den diesjährigen Wettbewerbsergebnissen lässt sich für den Innovationspreis 2007 bei zwei



Jurymitglieder (v.l.n.r.): Hans-Otto Krauss, Burkhard Fröhlich, Klaus Kesten, Frank Ulrich Vogdt, Joachim Arlt, Ulrich Zink.

Jahren Vorlauf sicher viel erwarten. Die notwendige Rationalisierung und Schadenfreiheit beim Bauen im Bestand fordert einfach neue Lösungen.

Die Qualität der Bewerbungen war gut. Drei Durchgänge waren notwendig, um mit Bewertung eine Entscheidung zu treffen. Die prämierten Produktinnovationen geben sehr gute Anregungen und sollten Vorbild für den nächsten Wettbewerb sein.

Die Erwartungen an die Präsentation sind nun hoch. Die Darstellungen der ausgezeichneten Lösungen sind ein Novum auf der BAU 2005. Der BAKA freut sich auf zahlreiche gute Diskussionen.

*Prof. Joachim Arlt, Vorsitzender der Fachjury*

### Plattform der neutralen Begegnung

Die Vorbereitungen zur BAU 2005 laufen auf Hochtouren. Vom 17. bis 22.01.05 präsentiert sich der „Marktplatz Bauen im Bestand“ mit Beiträgen zu Sanierung, Modernisierung, zum Um- und Ausbau sowie zum Stadtumbau. Der Informationspool informiert zu Themen rund um die Immobilie, z.B. Gebäude-Check und Diagnose, Gebäudetechnik unter Einbindung kompetenter Partner aus Planung, Handwerk, Baustoffindustrie und Verbänden sowie Förderung und Finanzierung.

Täglich von 9.00 bis 18.00 Uhr beraten zur Praxis Altbau bzw. zum Bauen im Bestand kompetente BAKA-Mitglieder und Kooperationspartner. Es werden Projekte wie „Aktives Wohnen im Alter / Das Generationenhaus“, „Intelligentes Fenster und Lüftung, Systemlösungen im Bestand“, Online-Datenbank Bauen

im Bestand und das Buch „ALMANACH – Bauen im Bestand“ präsentiert. Das Forum „Praxis Altbau“ in Halle B0 stellt anhand von 50 praxisorientierten Vorträgen umfassende Beispiele zum Thema Bauen im Bestand vor. Zu den Zielgruppen zählen u.a. Planer, Architekten, Handwerker, Bauausführende, Bauherren und Investoren. Kernthemen sind Gebäudediagnose und energetische Gebäudemodernisierung, neueste Informationen zu EnEV, Brand-, Schall- und Wärmeschutz in der Praxis, Lüften und Heizen, Abdichtung, Balkone, Fenstersanierung, Finanzierung und öffentliche Förderung, Stadtumbau, Revitalisierung der Städte und Gemeinden. Das Programm zum Forum mit einer Auflage von 40.000 wird zur Messe von den BAKA-Mitgliedern an die Besucher verteilt. Die Teilnahme ist kostenlos.



Das Programm zum Forum mit einer Auflage von 40.000 wird zur Messe von den BAKA-Mitgliedern an die Besucher verteilt. Die Teilnahme ist kostenlos.

## Rückblick denkmal 2004



Zur diesjährigen „denkmal“ vom 27. bis 30.10.2004 trafen sich in Leipzig nationale und internationale Experten der Denkmalpflege und Altbauerneuerung. Die Messe wird seit 1994 mit internationaler Beteiligung veranstaltet und ist inzwischen zur Institution geworden.

Der BAKA war auf der „denkmal 2004“ mit Unterstützung der Messegesellschaft zum ersten Mal mit einem Messestand von ca. 100 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche mit den Bereichen Praxis Altbau, barrierefreies Bauen, Thermographie und Messverfahren, Bauten- und Holzschutz vertreten (siehe Bild links). Life vor Ort wurde die Fensterreparatur mit den Partnern Repair Care und Caparol demonstriert. Mit einem speziellen Dachmodell wurde gezeigt, wie man vorhandene Schadstoffe durch eine spezielle Folie (ISOVER) abschotten kann. Täglich betreuten ca. zehn BAKA-Mitglieder den gemeinsamen Stand. Während der Messetage wurde die Beratung durch BAKA-

Spezialisten vor Ort zu bautechnischen Themen der Altbauerneuerung in Anspruch genommen. Die Besucher informierten sich aber auch über den BAKA selbst und seine Projekte. Auch der BAKA-Shop mit Literatur für alle Zielgruppen fand regen Zuspruch.



Rückblickend kann festgestellt werden, dass sich das Konzept des BAKA bewährt hat. Bei Besuchern und Akteuren herrschte Zufriedenheit über die Messeergebnisse.

*Dipl.-Ing. Helga Baasch*  
BAKA-Beraterin für barrierefreies Bauen

## Politik & Wirtschaft

### Bauen im Bestand - DUAL

Das vor einem Jahr durch die Zusammenarbeit mit dem BAKA initiierte Projekt des grundständigen Studiengangs „Bauen im Bestand“ an der Hochschule 21 in Buxtehude geht in die letzte Runde.

Planmäßig soll nach Aussagen der Fachakkreditierungsagentur ASIIN die Akkreditierung des Studiengangs im März 2005 abgeschlossen werden. Die ersten Immatrikulationen werden für das Wintersemester 2005/2006 erwartet.

Der Studiengang wird ausschließlich DUAL angeboten. Diese Kombination von Theorie und Praxis gewährleistet eine bestmögliche Ausbildung der Studierenden. Die Grundlage dieses Modells bilden die studienbegleitenden, geblockten Praxisphasen in beteiligten Unternehmen. Die Studierenden sind sowohl in der Hochschule 21 immatrikuliert, als auch in den Betrieben angestellt. Nach Ablauf der drei Studienjahre wird der vollwertige FH-Studiengang mit dem internationalen Titel „Bachelor“ abgeschlossen.

*Verw. Prof. Dipl.-Ing. Regina Zeitner, Buxtehude*

## BeraterINFO

### 3. Regionaltreffen Gruppe Süd

Am 1. Juli 2004 fand in München das 3. Beratertreffen Süd statt. Um 14.00 Uhr traf man sich bei Kaffee und Gebäck im Architekturbüro von Wallis und Weiss. Frau Weiss stellte die Arbeiten des Büros von Wallis und Weiss vor und erläuterte anhand von Zeichnungen und Fotos die Sanierung einer alten Villa in Nymphenburg.

Um 15.30 Uhr traf man sich bei der mgs- Münchner Gesellschaft für Stadtsanierung. Herr Munderloh, Leiter der technischen Abteilung, hielt einen Einführungsvortrag zum Thema „Behutsame Stadterneuerung“. Seit Gründung der IBA 1979 gibt es den Begriff „Behutsame Stadterneuerung“. Uns interessierte, was daraus geworden ist; immerhin sind seitdem 25 Jahre vergangen. Das Bedürfnis nach einem „behutsamen“ Umgang mit der „Stadt“ entwickelte sich in den 60er und 70er Jahren zu Zeiten der Straßenkämpfe in Berlin-Kreuzberg und der Hausbesetzungen in der Hafenstraße in Hamburg.

Die frühen Sanierungskonzepte in München aus den Jahren 1976-79 entstammen den „grünen Büchern“. In ihnen finden sich die Ergebnisse der damals gesetzlich vorgeschriebenen Vorbereitenden Untersuchungen (VU). Sie können im Vergleich zur anfänglichen Berliner Praxis als relativ behutsame Vorgehensweise ange-



*Teilnehmer des 3. Beratertreffens Süd: Herr Munderloh, mgs, und die Berater Frau Weiss und Herr von Wallis, Herr Spindler, Frau Joost und Herr Kuschel, Herr Weiß, Herr Schnetzer, Herr Frey.*

*Foto: Guenther Graml*

sehen werden. Diese städtebaulichen Konzepte für die einzelnen Sanierungsblöcke ließen auch bei schlechter Bausubstanz die Blockränder unangetastet, griffen jedoch im Blockinneren kräftig in den Gebäudebestand ein.

Die Richtlinien zur Sozialplanung sahen damals wie heute sozialverträgliche Maßnahmen im Falle von Sanierung und Abbruch von Gebäuden vor. Insbesondere die Bereitstellung von Ersatz- und Übergangswohnungen im Gebiet und von gewerblichen Ersatzflächen waren ein wesentlicher Baustein für eine behutsamen Stadterneuerung in München.

Nach dem Vortrag ging es unter Führung von Herrn Munderloh zu einer zweistündigen Besichtigungstour durch Haidhausen. Hier wurde die behutsamen Stadterneuerung vor allem ein Erfolg, weil sie von einem Sanierungsträger realisiert wurde.

Zum Abschluss traf man sich zum gemeinsamen Abendessen im Unionsbräukeller, einer alten Münchner Traditionsgaststätte. Für zukünftige Aktivitäten wurden folgende Themen angeregt: Aktuelle Inhalte für die Internet Foren, z.B. Bauen im Bestand und HOAI, Buchbesprechungen und Tips über interessante Internetseiten. Herr Spindler regte an, ein Praxisseminar zum Thema „Richtiges Sehen, Riechen und Fühlen bei der Altbau- begehung bzw. -analyse“ durchzuführen.

*Dipl.-Ing. Guido Frey*  
BAKA-Berater

### Regionaltreffen Gruppe West

Eine informative Tour war für das Beratertreffen am 22. Oktober 2004 vorbereitet worden. Start war bei der Firma Ochsenfahrt Denkmalpflege in Paderborn. Nach kurzer Einstimmung von Herrn Ochsenfahrt wurden realisierte Objekte der Denkmalpflege aus dem Umfeld besichtigt. Mit diesem aktiven Erfahrungsaustausch am konkreten Beispiel waren die BAKA-Architekten in ihrem Element.



*Mit dabei: Michael Hilker, Karl-Josef Heinrichs, Urban Thelen, Robert Hülsmann, Jens Blome, Ulrich Zink und Heinrich Steffens.*

Weiter ging es zum „Museumshof Senne“ nach Bielefeld mit einem Zwischestopp als Mittagspause. Dort wurde in fachlicher

Runde über die Gebäude-Diagnose idi-al. diskutiert. Zu den weiteren Projekten des BAKA informierte Ulrich Zink. Auch der Spaßfaktor kam nicht zu kurz. Ein Dank allen Teilnehmern für diese tolle Stimmung.

*Dipl.-Ing. Michael Hilker, Borgholzhausen*

Zukünftige Beratertreffen finden in einer geselligen Stammtischrunde ihren Abschluss. Die BAKA-Mitglieder und interessierte Gäste sind dazu herzlich eingeladen.

Vorschläge für neue Treffpunkte werden gern entgegengenommen.

## MitgliederINFO

### Mitgliederversammlung

Die nächste Mitgliederversammlung des BAKA findet im Rahmen der BAU 2005 statt.

**Termin: Freitag, 21. Januar 2005, 11:00 Uhr**

**Ort: ICM Messe München, Saal 5.**

Zum traditionellen **BAKA-Abend** zur BAU 2005 sind alle Mitglieder und auch Gäste willkommen.

**Termin: Freitag, 21. Januar 2005, 19:00 Uhr**

**Ort: Ratskeller München, "In der Arche", Marienplatz 8, 80331 München.**

**Bitte diese Termine bereits jetzt vormerken!**

## Vorstand aktuell

### Vorstandssitzung

Der BAKA Vorstand tagte am 17.09.2004 in Berlin.

Neben dem Bericht des Vorstandes zu den aktuellen Projekten wurde auch die Aufnahme der neuen Mitglieder bestätigt.

## Projekte

### Projektgruppe Almanach

In der Sitzung am 17.09. in Berlin zum Buch „Almanach“ und der Online-Datenbank „Bauen im Bestand“ wurden die Inhalte und die Zeitschiene zur Realisierung des Buches im Detail besprochen.

Alle Mitglieder haben die Möglichkeit und sind aufgefordert, am Buch redaktionell mitzuwirken.

### „Intelligentes Fenster und Lüftung“

Wie bereits in der vergangenen Ausgabe berichtet, wurde ein Arbeitskreis gegründet, der sich mit ganzheitlichen Lösungen zum Thema Lüftung bei Altbausanierungsmaßnahmen beschäftigt.

Der Arbeitskreis läuft unter Leitung des ift Rosenheim und des BAKA mit Firmenvertretern von Bayerwald, Illbruck, Repair Care, Siegenia-Aubi und Aerex.

Probleme ergeben sich häufig, wenn Fenster in Gebäuden ausgetauscht werden und die neuen Fenster wesentlich dichter sind als die alten.

Mit dem gewohnten Lüftungsverhalten, fällt es den Bewohnern nun schwer den nötigen Luftaustausch zu gewährleisten. Hierbei kommt es häufig zu Schäden.

Ziel dieses Arbeitskreises ist es, solche Schäden zu vermeiden und eine „anfassbare Musterlösung“ zu erarbeiten, die das Lüftungssystem gleich im Fenster integriert und den nötigen Luftaustausch sicherstellt.

Für die letzte Sitzung im Oktober wurde ein Kastenfenster aus einer alten Villa ausgebaut und als Demonstrationsobjekt zur Verfügung gestellt. An diesem Fenster werden die nötigen Sanierungsarbeiten durchgeführt und ein Lüftungskonzept erarbeitet. Zusätzlich ist ein neu gefertigtes Fenster im historischen Nachbau mit Lüftungssystem erstellt worden.

Zu sehen ist das Ergebnis mit umfassender Dokumentation auf der BAU 2005 auf dem Marktplatz „Bauen im Bestand“!

*Anja Sethi  
ift Rosenheim*

## Rosenheimer Fenstertage 2004

Der neue Institutsleiter Ulrich Sieberath gab mit dem Motto „Neue Regeln leicht verständlich für die Praxis“ die Marschroute für Themen und Referenten der 32. Fenstertage vor und gewann die Zustimmung der Tagungsgäste. Über 770 Entscheider der Branche aus 22 Ländern trafen sich am 14./15. Oktober in Rosenheim, um sich über die wichtigsten Trends zu informieren. In 25 Vorträgen stellten die Referenten neueste Fakten aus Wissenschaft, Technik und Markt vor. Den gelungenen Mix aus Informationen für die operative Arbeit sowie Visionen und Impulse für die strategische Planung nahmen die Teilnehmer sehr positiv an.



*Anja Sethi, ift Rosenheim*

## Altbaupraxis im Kino

Modernisierung on Tour lautet das Motto der Knauf Modernisierungsoffensive per Truck. On Tour geht das Unternehmen mit Partnern jetzt auch mit einer Veranstaltungsreihe, um Architek-



ten für Modernisierungsaufgaben, Umbauten und Umnutzungen zu sensibilisieren. Die Auftaktveranstaltung am 30. August 2004 im Cinemaxx Berlin-Hohenschönhausen war mit über 300 Architekten und Unternehmen sehr gut besucht. Wer zu spät gekommen war, musste auf den Treppenstufen Platz nehmen.



Architekt Dipl.-Ing. Ulrich Zink, Vorsitzender des Bundesarbeitskreises Altbaumerneuerung e.V., zeigte zu Beginn die Chancen auf, die im „Bauen im Bestand“ liegen. Gut angekommen sind auch Themen über komplexe Gebäudemodernisierung unter schall- und brandschutztechnischen Aspekten, der sichere Ausbau von Nassräumen und die Nachrüstung des Wärmeschutzes, durch Jens Schmeer, Knauf Gips KG, Markus Geß, Knauf Perlite und Armin Weissmüller, Knauf Insulation. Auch ergänzende Vorträge durch die Firmen Villeroy & Boch und Geberit sowie Prof. Dr. Martin Pfeiffer, Hannover, der von seinen Kollegen eine nachhaltige qualitätsvolle Gebäudemodernisierung einfordert, fanden großen Beifall.

Die Veranstaltung wurde fortgesetzt am 20.10. in Saarbrücken, 15.11. in Augsburg, 22.11. in Erfurt und 06.12. in Stuttgart.

*Christoph Volkman  
Knauf Gips KG*

## Informationstage „Bauen, Kaufen & Modernisieren“

Die Informationstage „Bauen, Kaufen & Modernisieren – kostengünstig und qualitätsbewusst“ sind eine Veranstaltungsreihe im Rahmen der „Initiative kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, in der sich 25 Spitzenverbände der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Kreditwirtschaft und Verbraucherverbände engagieren.



Am 27. November 2004 startete eine Informationsreihe dieser Initiative im Congress Center Hamburg ([www.info-bautage.de](http://www.info-bautage.de)). Von 10 bis 18 Uhr ließen sich ca. 1.400 Verbraucher kostenfrei und unabhängig durch Experten beraten, ca. 300 Gäste besuchten die angebotenen Vorträge. Für eine Kinderbetreuung war ebenfalls gesorgt. Sechs weitere Termine in anderen Großstädten sind geplant, die nächste Veranstaltung findet im April 2005 in Berlin statt.

Vertreten waren:

- Bauherrenschutzbund e.V.,
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg,
- Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung e.V.,
- Bundesverband Deutscher Fertigungsbau e.V.,
- Bundesvereinigung der Prüfungenieure für Bautechnik e.V.,
- Hamburgische Architektenkammer,
- Hamburgische Ingenieurkammer-Bau,
- Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt,
- Haus & Grund Deutschland e.V.,
- KfW,
- Verband Privater Bauherren e.V.,
- Verbraucherschutzzentrale Hamburg.

Für den BAKA vor Ort waren Robert Hülsmann (Architekt, Münster) und Ulrich Einsle (Architekt, Oldenburg). Beide zeigten sich beeindruckt von der guten Resonanz auf das Angebot. In zahlreichen, teilweise schon recht detaillierten Beratungsgesprächen stellten die beiden Altbau-Experten immer wieder die Notwendigkeit der fachlichen Begleitung jeglicher (Um-)Bautätigkeit in den Vordergrund und stärkten den Bekanntheitsgrad des BAKA im Norden Deutschlands.

Leider steht in Hamburg, ebenso wie in Bremen, z.Z. kein(e) BAKA-Berater(in) zur Verfügung. Einige Hamburger Architekten-Kollegen, die den BAKA-Stand besuchten, bekundeten jedoch starkes Interesse und baten um Zusendung weiterer Informationen.

*Dipl.-Ing. Arch. Ulrich Einsle, Oldenburg*

## Revitalisierung der Innenstädte/ Stadtumbau

### Neue Modellprojekte für 2005 in Vorbereitung

In Kooperation mit der STEG Stadtentwicklungsgesellschaft wird derzeit ein Gesamtprogramm erarbeitet, das auch die Zusammenarbeit mit den Kommunen, d.h. Städten und Gemeinden fördern soll. Geplant sind Veranstaltungen und Workshops in den jeweiligen Städten und Gemeinden. Damit soll der Dialog zwischen Kommunen, Bewohnern, Investoren, Gewerbetreibenden, Planern und Behörden aktiviert werden, um vorhandene Lebensräume attraktiv und zukunftsfähig zu halten und/oder zu entwickeln.

Konkret wird derzeit mit der Stadt Biesenthal im Land Brandenburg für ein solches Kooperationsmodell verhandelt.

Wir berichten in der nächsten Ausgabe zu den weiteren Schritten und Maßnahmen für die Jahre 2005/2006.

## idi-al Gebäudediagnose

Die Gebäudediagnose idi-al wird gemeinsam mit der dena im Projekt „zukunft haus“ weiterentwickelt.

Die Projektgruppe idi-al arbeitet intensiv an der Entwicklung des Prototyps, der zur BAU 2005 vorgestellt wird (siehe Programm zur BAU 2005).

## Netzwerke & intelligente Datenbanken

Entwicklung intelligenter Schnittstellen für Datenbanken und Softwarelösungen in der Baubranche ist eine der Aufgaben dieser Projektgruppe. In der Projektgruppe werden zukünftig u.a. der BAKA, Fa. Syscon, Fa. Nemetschek München aktiv mitarbeiten.

## Innovationen

### „Wir qualifizieren Fassaden“

Der Name Marmorit ist eng mit der Entwicklung moderner Mörtel und Putze verbunden. Das Unternehmen, das heute als KNAUF MARMORIT GmbH firmiert, zählt zu den ältesten Putzherstellern in Deutschland. Mit zahlreichen richtungweisenden Innovationen hat sich Marmorit den Ruf eines „Vordenkers der Branche“ erworben. Dazu zählen ganz aktuell die „Fassadien“ von Marmorit, die es in Bollschweil bei Freiburg, Altbach bei Stuttgart, Pfungstadt bei Darmstadt und demnächst auch in Castrop-Rauxel bei Dortmund gibt. Auf 1.000 m<sup>2</sup> werden hier anhand von sechs Echthäuser-Kleinstausgaben Konzepte und Detaillösungen für Hausfassaden „zum Anfassen und Erleben“ präsentiert. Neben Planern und Fach-



unternehmen erhalten hier vor allem Bauherren Anregungen, Impulse und Ideen für die individuelle Fassadengestaltung. Dass man bei allen Innovationen auch von Wissen und Erfahrung unserer „Altvarderen“ profitieren kann, dies zeigen zwei aktuelle Beispiele: die traditionelle Spachtel- und Glättetechnik und „bella pica“. Venezianische Spachteltechnik, Mailänder Glättetechnik oder Römische Dekor-technik wurden zu neuem Leben erweckt und im Dialog mit dem Handwerk weiter perfektioniert.

Ein weiteres Beispiel ist „Rotkalk“, die „steckdosensfreie Klimaanlage“ - ein Kalkputzsystem, das ausschließlich aus natürlichen Rohstoffen wie Kalk, Kaolin und Ziegelmehl besteht. Rotkalk sorgt aber nicht nur für gesundes Raum- und Wohnklima; die hohe Alkalität des Kalkes ist auch natürlicher Schutz gegen Bakterien und Schimmelpilzbildung. Das Material brilliert mit gefilzten oder strukturierten Oberflächen, die bei Modernisierung und Renovierung ebenso gefragt sind wie bei der Sanierung historischer Bausubstanz.

Alte Werte aufgreifen und fortschreiben - dieses Ziel verfolgt Marmorit auch mit seiner jüngsten Innovation: den „Formkörpern“. Diese vorgefertigten Bauelemente aus modernen Dämmstoffen eröffnen neue Gestaltungsmöglichkeiten und innovative Detaillösungen an der Fassade. Speziell für das Bauen im Bestand wurden perfekt aufeinander abgestimmte Saniersysteme entwickelt. Sie kommen überall dort an der Fassade zum Einsatz, wo Wasser und Salz eine unheilvolle Allianz bilden.

Live zu sehen gibt es all dies in den eingangs erwähnten Fassadien. Sie können nach telefonischer Vereinbarung jederzeit besucht werden, auch am Wochenende.

Weitere Informationen unter [www.fassadium.de](http://www.fassadium.de).

*Jutta Fechler, Knauf Marmorit GmbH*

## Mitglieder im Porträt

### Modernisieren ist Vertrauenssache

Mit Alfred Fink von der Alfred Fink Bau-Service GmbH in Stuttgart, BAKA-Mitglied seit 2003 als Firma der Bauausführung, sprach Ines von Palubicki über Objekte und Projekte, Leistungsspektrum und BAKA-Mitgliedschaft:

▶ **Herr Fink, als echter Schwabe sind Sie nicht nur Baden-Württemberg unterwegs?**

Auf keinen Fall. Ich will nicht sagen in ganz Deutschland, aber doch in mehreren Bundesländern. 2002 bauten wir in Dresden (Sachsen) ein Modegeschäft in der „Altmarkt Galerie“ komplett aus. In Gießen (Hessen) führten wir in diesem Jahr Beratung auf dem Gebiet des Wohnungsbaus durch. Und in Berlin waren wir 2001 auch schon erfolgreich tätig.

▶ **Was war dort Ihre Hauptleistung?**

Die Koordinierung eines Komplettausbaus von 2.000 m<sup>2</sup> - des Marmorhauses am Kurfürstendamm in Berlin. Bei der Bauleitung vor Ort mussten die Vorstellungen des Bauherrn und der Denkmalschutz unter einen Hut gebracht werden.

Das Leistungsspektrum umfasste sämtliche Innenausbauarbeiten und damit auch die Koordination aller Gewerke: Angebotserstellung und -bearbeitung, Auftragsbearbeitung und -kontrolle, Terminkoordination und -kontrolle, Zeichnungserstellung und Detailplanung, örtliche Bauleitung, Kostenüberwachung.

Die sehr hohen Qualitätsforderungen mussten den ausführenden Handwerkern vermittelt werden.

▶ **In welchem Bauvolumen liegen die bisherigen Projekte?**

Von 2.000 EUR bis 2 Mio. EUR. Wir führen von der Betonisierung am Balkon bis zur Generalmodernisierung von Mehrfachhäusern alles aus.

▶ **Ihre Spezialität sind Modernisierung und Dachausbau. Gibt es dafür einen Grund?**

Aus einem leeren Dachboden eine nutzbare und wirtschaftliche Fläche – eine attraktive Wohnlandschaft – entstehen zu lassen, ist immer eine Herausforderung.

Der Bauherr erhält für sein Geld mehr Wohn- und Lebensqualität; er fühlt sich zu Hause einfach wohl! Und der Wert der Immobilie steigt auch.

▶ **Mit welchem Team sind Sie so erfolgreich?**

Nach Möglichkeit arbeiten wir immer mit einem eingespielten Team von Handwerkern, Statikern, Architekten und Fachplanern zusammen. Daher können wir Qualität, Termine und Festpreise sicher stellen.

▶ **Nun verraten Sie uns noch etwas zu Ihrer Person. Wo begann Ihre Karriere?**

Bodenständig im Baubetrieb meines Vaters. Nach der Meisterprüfung legte ich noch die Prüfung zum Betriebswirt des Handwerks ab. Außerdem studierte ich zwei Semester Projektmanagement. Mit den Erfahrungen als Bauleiter in einer großen Baufirma gründete ich 1986 die Alfred Fink Bau-Service GmbH. Unsere Stärke ist unsere Philosophie. Der Kunde bekommt für sein Geld die maximale Leistung.

▶ **Und wie schaffen Sie das?**

Von Anfang an bemühen wir uns schon „dabei“ zu sein. So können die Kosten exakt kalkuliert und dem Auftraggeber ein realistischer Terminplan vorgelegt werden. Um die Wünsche des Bauherrn kennenzulernen, nehmen wir uns viel Zeit. Wir können dann umsetzen, was gewünscht und gebraucht wird.

▶ **Denken Sie, dass sich am Bau Qualität und Kosten widersprechen?**

In manchen Fällen ja! Für uns ist aber entscheidend, die Wünsche des Bauherrn umzusetzen und ihm durch die fachliche Beratung ein klares Bild von den Kosten und dem Nutzen aufzuzeigen.

▶ **Und was führte Sie zum BAKA?**

Der Synergie-Effekt zwischen Hersteller, Berater und ausführender Firma! Durch den fachlichen Dialog zur Weiterentwicklung beim Thema Bauen im Bestand möchte ich für den Bauherrn eine optimale Beratung und Umsetzung erreichen. Sanieren, Renovieren und Modernisieren sind Vertrauenssache. Und von Erfahrungen und vom Wissen anderer zu profitieren und sich auf einer neutralen Ebene auszutauschen, schafft Netzwerke und stärkt die eigenen Position.

Weitere Infos unter [www.AF-Bauservice.de](http://www.AF-Bauservice.de).

## Recht

### Frist für Umnutzung auf 2008 verlängert

Mit dem Gesetz zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 28.10.2004 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 29/2004, ausgegeben am 4.11.2004) hat der niedersächsische Landtag die bisher geltende Frist des § 245b BauGB für ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude in Niedersachsen auf den 31.12.2008 verlängert. Für Gebäude, die mehr als sieben Jahre nicht landwirtschaftlich genutzt wurden, kann eine Umnutzung also bis Ende 2008 anstatt wie bisher bis Ende 2004 beantragt werden. In jedem Fall sollten Betroffene Rücksprache mit dem zuständigen Landkreis halten, um Vorhaben im Außenbereich im Vorfeld rechtzeitig abzustimmen.

Diese Info bezieht sich ansonsten auf den § 35, BauGB „Bauen im Außenbereich“.

*Dipl.-Ing. Arch. Ulrich Einsle, Oldenburg*

## BeraterHotline

### 01.12.04 bis 28.02.05

Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Weiß, Villingen-Schwenningen  
Dipl.-Ing. Heinz Flotho, Willebadessen

### 01.03.05 bis 31.05.05

Dipl.-Ing. Michael Hilker, Borgholzhausen  
Dipl.-Ing. Dietrich Dörschner, Berlin

## Termine

17.-22.01.05 BAU 2005 München

17./18.01.05 ICM München – *Europäischer Kongress*  
„Energie einsparen im Gebäudebestand – mehr Wert entwickeln“

19.01.05 BAU München – Symposium „Innovatives Bauen in Netzwerken“ - Auftaktveranstaltung der Initiative kostengünstiges qualitätvolles Bauen (IKQB)

25./26.01.05 Bauseminar Wittenberg, PCI Augsburg

26./27.01.05 Bundesforum Energetische Sanierung, ICC Berlin, erneuerbare energien Kommunikations- und Informationsservice GmbH

### Terminhinweise:

Nutzen Sie auch für Ihre Veranstaltungen den neutralen Termin kalender für das Thema Bauen im Bestand.

Weitere aktuelle Termine unter [www.altbauerneuerung.de](http://www.altbauerneuerung.de)!

## Neue Mitglieder

### Architekten als Altbauexperten

Dipl.-Ing. Dieter Elling, Neuss

### Berateranwälter

Dipl.-Ing. Franz Hinzpeter, Berlin

### Mitgliedschaft als Senior

Dipl.-Ing. Eugen Köhler, Essen

Dr.-Ing. Bernd Bertram, Dresden /Cossebaude

### Firmen und Verbände

Immo Bau Peger GmbH, Kerpen

Wegener Massivhaus GmbH BAUMEISTERHAUS, Teltow

CAPAROL GmbH & Co. VertriebsKG, Ober-Ramstadt

PCI Augsburg GmbH, Augsburg

BaumitBayosan GmbH & Co. KG, Bad Hindelang

Nemetschek Technology GmbH, München

SYSCON Informatik GmbH, Sömmerda

KONE GmbH Aufzüge und Rolltreppen, Hannover

weber & broutin Deutschland GmbH, Köln

Adressen und Ansprechpartner unter [www.altbauerneuerung.de](http://www.altbauerneuerung.de).

## Literatur

### Für Eigentümer, Käufer und Erben

Rechtzeitig zur BAU 2005 wird die neue Zeitschrift **San-Re-Mo** - SANIEREN RENOVIEREN MODERNISIEREN auf dem Markt erscheinen. Sie wird sowohl für den Eigentümer als auch Käufer und Erben eine erste Information rund um die Immobilie liefern. Die inhaltliche Grundstruktur wurde im Berater-Redaktionsteam und das frische Layout der 32 Seiten mit dem Fachschriftenverlag Fellbach erarbeitet.



### D. Goldammer

#### Wirtschaftlichkeit im Planungsbüro

2. unveränderte Auflage 2004, Festeinband, 96 Seiten, 16x24 cm, Euro 19,80; ISBN 3-920508-13-0

„Aufträge haben wir noch genug, aber es bleibt nichts mehr dabei über.“ So oder ähnlich sind die häufigsten Aussagen der Inhaber von Planungsbüros in den letzten Monaten. Es reicht also nicht mehr, nur technisch gut zu sein, d.h. reines Architekten- und Ingenieurwissen umzusetzen. Gerade in kleinen Planungsbüros müssen die Chefs heute gleichzeitig auch exzellente Betriebswirte, Controller und „Motivatoren“ sein. Betriebswirtschaftliche Mängel löst die HOAI nämlich nicht. Das Buch vermittelt in eingängiger Form Antworten auf wichtige Fragen erfolgsorientierter Unternehmensführung.

### D. Goldammer

#### Steuerungssysteme für Planungsbüros

2004, Festeinband, ca. 116 Seiten, 16x24 cm, Euro 19,80; ISBN 3-920508-16-5

Ingenieure und Architekten sind Planer. Aber planen sie auch für sich selbst? Offensichtlich nicht, denn nicht wenige schreiben in der Vergangenheit rote Zahlen. Die meisten merken das erst, wenn der Steuerberater am Jahresende die kumulierten Zahlen der zurückliegenden 12 Monate präsentiert. Schwachstellen in Ihrem Planungsbüro können Sie in Zukunft frühzeitig erkennen und somit rechtzeitig gegensteuern, wenn Sie die Inhalte dieses neuen Buches von D. Goldammer in die Praxis umsetzen. In einem gesonderten „Software-Kapitel“ finden Sie die wichtigsten Kriterien, die eine Büro-Management-Software für Planungsbüros (BMSP) erfüllen sollte. Eine umfangreiche Marktübersicht über das derzeitige BMSP-Software-Angebot mit einer Spezifikation der jeweiligen Leistungsmerkmale hilft Ihnen zur (Neu)Orientierung beim Softwarekauf.

## Daten & Fakten

### Wohnungsmarkt in Deutschland

Über 36 Mio. Wohnungen in über 15 Mio. Wohngebäuden weist die Statistik für Deutschland aus. Ein Fünftel der Wohnungen wurden bis zum Jahr 1918 errichtet, 13% stammen aus dem Zeitraum zwischen den beiden Weltkriegen. Mehr als ein Drittel wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1970 gebaut. Größe, Ausstattung und Qualität deutscher Wohnungen (alte Bundesländer) liegen in Europa-Vergleich an der Spitze: Im Durchschnitt stehen jedem Einwohner 38 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die Durchschnittsgröße der Wohnungen beträgt 87 m<sup>2</sup> (1995). In den neuen Bundesländern standen jedem Einwohner (1995) 32 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 70 m<sup>2</sup>. 25 Mio. Wohnungen im Bestand gelten in Deutschland hinsichtlich ihrer Energiebilanz als noch stark modernisierungsbedürftig. Etwa ein Drittel des gesamten Primärenergiebedarfs in Deutschland entfällt auf den Gebäudebereich. Ein durchschnittlicher Haushalt verbraucht jährlich den Energiegehalt von zwei Tonnen Steinkohle – nur ein Fünftel davon in Strom, den allergrößten Teil durch Heizenergie. Über 90% des baulichen Energieverbrauchs treten nach Schätzungen im Gebäudebestand auf.

Quelle: Statistisches Bundesamt

## Neuordnung der KfW-Programme

Das aus Mitteln des Bundes zinsverbilligte KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm 2003 läuft planmäßig zum 31.12.2004 aus. Alle Darlehensanträge, die der KfW bis zum 31.12.2004 vorliegen, können berücksichtigt werden. Für andere Förderprogramme hat die KfW umfangreiche Neuregelungen vorgesehen.

### KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm 2005

Eine Förderung der Maßnahmenpakete 0-4 ohne Teilschulderlass im verbilligten KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm wird 2005 weiter angeboten. Zusagen für die Maßnahmenpakete 5 und 6 sowie für Darlehen mit Teilschulderlass in den Paketen 0-4 können erst mit Inkrafttreten des Bundeshaushaltes 2005 erstellt werden. Antragsteller, die noch 2004 eine Zusage erwarten, empfiehlt die KfW, möglichst frühzeitig vollständige Kreditanträge einschl. Bestätigung im Original über die Hausbank einzureichen.

### Neue Programme der KfW-Förderbank ab 01.01.2005

Per 01.01.2005 werden die Programme der KfW-Förderbank für das „Bauen, Wohnen, Energie sparen“ neu strukturiert. Überschneidungen der Verwendungszwecke entfallen, die Programme werden transparenter. Neben dem unveränderten KfW-Wohneigentumsprogramm werden drei neue Programme angeboten:

### „Wohnraum Modernisieren“ - Finanzierung von CO<sub>2</sub>-Minderungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand

In diesem Programm werden die Maßnahmen zur Wohnraum-Modernisierung und zur CO<sub>2</sub>-Minderung zusammengefasst. Eingeschlossen sind alle bestehenden Wohngebäude (unabhängig vom Baujahr). Damit bietet die KfW langfristige Finanzierungsmöglichkeiten sowohl für klimaschutzrelevante als auch für nicht-energetische Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden an.

Für allgemeine Modernisierungsmaßnahmen wird eine Basisförderung angeboten (STANDARD). Klimaschutzrelevante Maßnahmen werden mit einem besonders günstigen Zinssatz gefördert (ÖKO-PLUS). Für umfassende Klimaschutzmaßnahmen an Gebäuden, die vor 1979 errichtet wurden, steht weiterhin das aus Bundesmitteln verbilligte KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm zur Verfügung.

### „Solarstrom Erzeugen“ - Investitionskredite für Photovoltaik-Anlagen

Für die Finanzierung von Photovoltaik-Anlagen wird ein separates, einfach konzipiertes Programm angeboten. Gefördert werden Anlagen bis zu 50.000 EUR (KfW-Darlehensbetrag). Es steht grundsätzlich allen Antragstellern offen (private und gewerbliche Antragsteller, Landwirte, Ausnahme: Kommunen). Der Zinssatz wird sich am KfW-Unternehmerkredit orientieren. Gewerblich betriebene Anlagen mit einem KfW-Kreditbedarf von über 50.000 EUR werden im ERP-Umwelt- und Energiesparprogramm und KfW-Umwelt-Programm mitfinanziert.

## Internet

### Gefragt wie nie - Checkliste Dachausbau

Die Anfragen zum Dachausbau und Anforderungen der Checkliste waren im letzten Quartal enorm. Über 800 Checklisten sowie Informationsmaterial wurden per Post oder Mail versandt.

### Checkliste Immobilienerwerb/Altbaukauf

Die Checkliste Immobilienkauf wurde neu entwickelt und steht ab sofort zur Verfügung.

Zugriffe auf [www.altbauerneuerung.de](http://www.altbauerneuerung.de)

Seitenaufrufe durchschnittlich pro Woche	
Jahr 2001	1.796
Jahr 2002	2.516
Jahr 2003	3.323
Hochrechnung 2004 Seiten/Woche	
Jahr 2004	4.811
Gesamtseitenaufrufe	
Jahr 2001	93.389
Jahr 2002	130.833
Jahr 2003	172.817
Hochrechnung 2004 Gesamtseitenaufrufe	
Jahr 2004	ca. 335.000