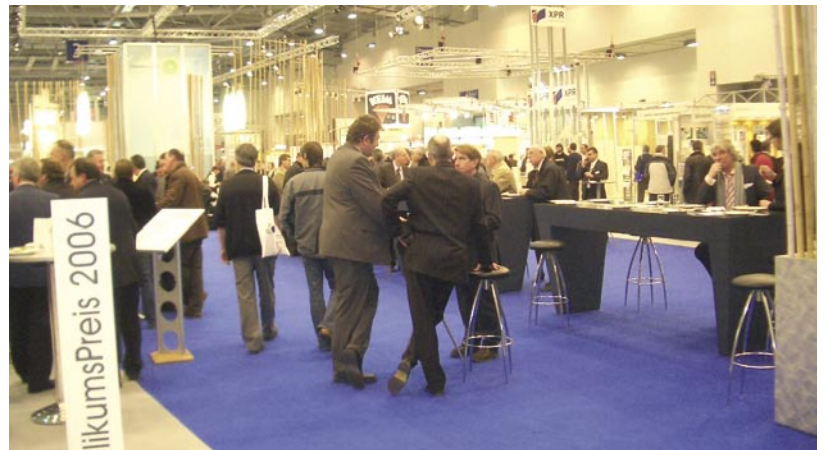


DEUBAU 2006 in Essen

Bauen im Bestand – Wissen ist gefragt

Der Bundesarbeitskreis Altbaumerneuerung e. V., kurz BAKA, hat mit seinen Aktivitäten im Januar auf der DEUBAU voll ins Schwarze getroffen: Auf dem Marktplatz Bauen im Bestand – dem größten Kommunikationstreffpunkt auf Deutschlands wichtigster Baufachmesse – bot der BAKA mit zahlreichen Veranstaltungen sowie fachlicher Beratung ein umfangreiches Angebot für alle Themen rund um die Immobilie. Ein weiteres Highlight war der Exponateparcours 2006 mit 13 innovativen Systemlösungen verschiedener Hersteller, die vom Publikum bewertet und dann prämiert wurden.



DEUBAU 2006
Marktplatz Bauen
im Bestand als
großzügiger Treffpunkt

Hochkarätiges Forum für alle am Bau Beteiligten

Sehr gut angenommen wurde das vom BAKA veranstaltete Forum „Praxis Altbau“. Nahezu 4.000 Planer, Architekten, Handwerker sowie Bauherren und Investoren informierten sich in 50 praxisorientierten Vorträgen und Gesprächsrunden über die Kernthemen des Bauens im Bestand. Ob Energieeffizienz, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, energetische Gebäudesanierung oder Finanzierung und öffentliche Förderung – zu allen Wissensbereichen gab es umfassende Informationen. „Als absolute Publikumsrenner erwiesen sich die Vorträge zum Energieausweis sowie zur Gebäudediagnosemethode idi-al, die auf der Deubau erstmals vorgestellt wurde“, so Ulrich Zink, Vorstandsvorsitzender des BAKA.

nach einer stärker an der Praxis orientierten Ausbildung an den Hochschulen. Als sinnvoll erachtet wird die generelle Einführung von Praktika ab dem ersten Semester in den Architektur- und Ingenieursstudiengängen. Dass sowohl Planer als auch Handwerker zum Thema Bauen im Bestand besser qualifiziert werden müssen, war bereits beim vom BAKA initiierten Kolloquium „Chance Bauen im Bestand“ auf der Bau 2003 in München bilanziert worden. An diesem Ziel wird auch in Zukunft weiter gearbeitet werden.

Gebäudediagnose idi-al vorgestellt

Mit dem intelligenten Diagnose- und Informationssystem idi-al können die Merkmale eines Gebäudes im Ganzen erfasst werden. Ganzheitlich bedeutet, dass mit der Software sowohl die Schwächen als auch die Stärken aller Gebäudeteile komplett dokumentiert und ausgewertet werden. Das Instrument dient allen am Bau Beteiligten sowohl zur Darstellung des Ist-Zustands als auch zur Begleitung durch die verschiedenen Sanierungszyklen. Zusammen mit dem BMVBS und der dena als Projektpartner, wurde idi-al als Software-Lösung anlässlich der DEUBAU 2006 der Öffentlichkeit vorgestellt. Die lizenzierte Zulassung zur Anwendung wird im Rahmen eines Workshops beim BAKA erworben.

idi-al – das
Gütesiegel für
Kompetenz Bauen
im Bestand

Weitere Informationen gibt es auch unter www.idi-al.de.



Info-Stand vom BAKA

Talkrunde fordert praxisorientierte Ausbildung

Ein besonderer Höhepunkt im Programm war die Talkrunde zur Lebenszyklusbetrachtung mit Partnern aus Politik, Wirtschaft und Bildung. Im Fokus der Diskussion stand unter anderem die Qualität am Bau und damit die Forderung



Öffentliche
Vorstellung idi-al
mit Gregor Reichle,
Felicitas Kraus, Ulrich
Zink, Hans-Dieter
Hegner (v.l.n.r.)

Publikumspreis 2006 vergeben

Viel Anklang fand auch der Exponateparcours auf dem Marktplatz mit seinen 13 Systemlösungen für die Praxis. Die Exponate wurden von den zahlreichen Standbesuchern hinsichtlich der Qualität der Präsentation, des innovativen Anteils der Lösung sowie ihrer praktischen Umsetzbarkeit bewertet. Die drei Erstplatzierten, die Unternehmen Knauf Marmorit aus Bollschweil, Aerex Haustechnik Systeme GmbH aus Eisdorf und Schüco International KG aus Bielefeld erhielten den Publikumspreis 2006, der in diesem Jahr zum ersten Mal ausgelobt worden war. Er soll unter anderem die Hersteller ermutigen, ihre innovativen Ideen in konkreten Systemlösungen umzusetzen.

Almanach „Kompetenz Bauen im Bestand“ präsentiert

Das Fachpublikum nutzte auch intensiv das Angebot zur Beratung durch die erfahrenen BAKA-Berater. Im Rahmen der Messe wurde zudem „die Bibel“ für das Bauen im Bestand vorgestellt: Der Almanach „Kompetenz Bauen im Bestand“ vermittelt neutrales Grundwissen aus der Praxis, erläutert Probleme und zeigt Lösungen auf. Gebäuediagnose idi-al und Almanach bilden eine Einheit: Idi-al liefert ein kompetentes Instrument beim Bauen im Bestand, der Almanach zeigt, wie das Instrument sinnvoll eingesetzt wird. Das 700-seitige Fachbuch ist ab sofort zu einem Preis von 89 Euro beim BAKA zu beziehen.



Stolz nahmen die Preisträger des Publikumspreises 2006 ihre Urkunden in Empfang (v.l.): Raimar Thiess, Knauf Marmorit GmbH, Heinz Pohl, Aerex Haustechnik Systeme GmbH und Marco Hennig von der Schüco International KG. Mit ihnen freuen sich (hintere Reihe v.l.): Ulrich Zink, Vorstandsvorsitzender des BAKA, Robert Scholl, BMVBS, Joachim Sudau als Vertreter der HVH Hannover sowie Egon Galinnis, Geschäftsführer der Messe Essen.



Aerex: Energiebank mit Wärmerückgewinnung und feuchteregulierter Lüftung



Marmorit: QUIX - wärmebrückenfreier Sockelanschluß beim WDVS



Schüco: Fassaden- und Fenster-Rekonstruktion mit Janisol-Stahlprofilen

THEMA

bautec 2006 in Berlin Hochkonjunktur für Bauen im Bestand

Der Bundesarbeitskreis Altbaurenewerung e.V. (BAKA) hat mit seinem Marktplatz Bauen im Bestand den Publikumsmagneten auf der Berliner bautec geboten. Der Marktplatz ist Kommunikationstreffpunkt und Informationspool für Architekten, Planer, Handwerker sowie Bauherren. Praxisorientierte Lösungen für alle Themen rund um die Immobilie vermittelte zudem das vom BAKA initiierte und sehr gut besuchte Forum „Praxis Altbau“.

Wie schon im Januar auf der Deubau, so ist der BAKA auch auf der diesjährigen bautec mit seinen umfangreichen Aktivitäten auf großes Interesse beim Messepublikum gestoßen. Der Marktplatz Bauen im Bestand, der sich als Kommunikationstreffpunkt für alle am Bau Beteiligten versteht, war an allen fünf Messetagen eine gefragte Anlaufstelle sowohl für Fachleute als auch für Hausbesitzer und Investoren. Das spannende Thema lockte sogar das Fernsehen auf den Messestand des BAKA.

Von den Messebesuchern dankbar angenommen wurde das Beratungsangebot der Experten für die Fragen der fachgerechten Sanierung, Modernisierung und Renovierung am BAKA-Stand. Die Gespräche konzentrierten sich dabei vor allem auf die Themen Gebäuediagnose, Energieausweis und Förderung.

Gut besucht war auch das Forum „Praxis Altbau“. In 34 Vorträgen und Filmbeiträgen informierten sich Planer, Architekten, Handwerker, Bauherren und Investoren über alle Kernthemen des Bauens im Bestand. Wie schon bei der Einzelberatung, so standen auch beim Forum zwei Themen im Fokus des Interesses: der Energieausweis und das Gebäuediagnose-System idi-al, das den Zustand von Gebäuden im Ganzen erfasst und diagnostiziert. Zusätzlich zu den Vorträgen dienten auch die ausgestellten Praxisbeispiele den Besuchern als gute Anregung für weitere Gespräche mit Fachleuten und Experten.



Aufmerksame Zuhörer im Forum Praxis Altbau

Auch der BAKA-Shop erlebte eine starke Nachfrage nach Literatur zu den Themen Sanieren, Renovieren und Modernisieren. Der Shop stellt verlagsübergreifend und für alle Zielgruppen ausgewählte Literatur zum Bauen im Bestand zur Verfügung. Vielfältige Informationen hat zudem die Zeitschrift SanReMo geboten, die kostenlos verteilt worden war und reißenden Absatz fand.



Interview mit Sven Klauß, ZUB Kassel

Abschließend lässt sich sagen, dass sich das Konzept des BAKA mit den drei Modulen Forum, Beratung und Buch-Shop bewährt hat. In Kombination mit dem Marktplatz Bauen im Bestand als Kommunikationsmittelpunkt für alle Besuchergruppen ist ein ausgereifter Auftritt entstanden, der sehr großen Anklang fand und in der Form sicher auch wieder auf der bautec 2008 vertreten sein wird.



Eine gelungene Verbindung: das Baupraxis-Zentrum mit dem BAKA-Stand



POLITIK & WISSENSCHAFT

Langzeitverantwortung – Systemführer und Systemanbieter mit Lebenszyklus-Kompetenz

Billig eingekauft und teuer gebaut! Diese Erfahrung bei der Vergabe von Bauleistungen bleibt an der Tagesordnung. Firmen, die mit nicht kostendeckenden Preisen ins Geschäft kommen, werden auch weiterhin dazu beitragen, dass Bauherren über die erworbene Qualität ihrer Bauwerke und deren Folgekosten getäuscht werden. Über ein Jahrzehnt mörderischer Wettbewerb hat die Entscheidungskultur in Planungs- und Bauabläufen verdorben. Die Qualität errichteter Werke ist am Nutzungsanfang zu einem Hürdenlauf durch Mängelbeseitigungen geworden. Aber erst nach mehreren Betriebsjahren offenbart das Ganze seine wirklichen, meistens irreversiblen Gebrauchs- und Kostennachteile – häufig gepaart mit bitteren Kritiken an seinen Urhebern. Das soll anders werden. Eine Avantgarde von Bau- und Dienstleistungsunternehmen und industriellen Produktanbietern orientieren sich am Lebenszyklusansatz und erklären ihre Bereitschaft, für mehrere Jahrzehnte die Güte und Wirtschaftlichkeit ihrer Leistungen bzw. Produkte zu verantworten.

Das zurückliegende Krisenjahrzehnt hat einen eigentümlichen Siegertyp hervorgebracht: Bauherren, die unter katastrophalen Wettbewerbsbedingungen zu permanent fallenden Preisen Bauleistungen einkaufen konnten. Im Rückblick wird dieser Einkaufsvorteil aber immer fragwürdiger. Viele Vertragspartner der Bauwirtschaft haben entweder schon während des Bauablaufes Insolvenz angemeldet oder überlebten die Gewährleistungsphase nicht. Der immer schon problematische Kompetenzbruch zwischen Errichterfirmen und Betreibern hat sich verschärft. Lange haben Baufirmen geglaubt, dass durch eine Wiederbelebung der Konjunktur die ertragsreichen Zeiten zurückkehren würden. Für diese Hoffnung gibt es aber weder aktuelle Trenddaten, noch eine marktstrategische Begründung. Die



Ein Höhepunkt beim Forum „Praxis Altbau“ auf der Deubau war die Talkrunde zur Lebenszyklusbetrachtung mit Partnern aus Politik, Wirtschaft und Bildung. Es diskutierten (v.l.): Andreas Gradinger, Caparol Farben Lacke Bautenschutz GmbH & Co. Vertriebs KG, Prof. Manfred Hegger, TU Darmstadt, Fachbereich Architektur, Achmed Kadded, Hochtief Construction AG, Michael Janetschek, Ernst & Young Real Estate GmbH, Prof. Henning Balck, Balck + Partner Facility Management GmbH und Wolfgang Ornth vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, BMVBS.

stetig schrumpfende Nachfrage im Neubaubereich ist nicht nur die Hauptursache der Krise der Bauwirtschaft, sie ist auch die Triebfeder für deren strukturelle Neuausrichtung. Die vielgebrauchte Formel „Bauen im Bestand“ benennt sie aber nur in einer äußerlich-quantitativen Sicht. Planer und Bauunternehmen verstehen darunter „anstelle weniger Neubauvorhaben mehr Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen“. Das trifft nicht den Kern der Veränderung. Es geht vielmehr um einen qualitativen Wandel, um geänderte Verantwortungen und Rollen der Baubeteiligten. Im Zentrum steht die Überwindung der herkömmlichen Barriere zwischen Bauherrenrolle und Betreiberrolle und deren zunehmendes Zusammenwachsen im Facility Management bzw. Immobilien Management. Daraus erwächst vor allem eine neuartige Auftraggeberposition mit weitreichenden Konsequenzen für Planungs- und Bauunternehmen und Produktlieferanten.

Auf der Mitte Januar durchgeführten DEUBAU 2006 hat Ulrich Zink, Organisator des „Forums Praxis Altbau“, Entwicklungslinien inszeniert, in denen zur Zeit in Deutschland neue Wege in der Bauwirtschaft begangen werden. Mit dem Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung 2006 - mit Instrumenten wie Gebäuediagnose und Energieausweis – zeigt sich einer der Eckpfeiler für eine Akzentverschiebung im Planungs- und Bauverständnis. In den Forum-Beiträgen von Dr. B. Fischer und W. Ornth vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, wurde eine Vision zur Veränderung aller Prozesse rund um den Bau erkennbar – mit einem erweiterten Ansatz des Nachhaltigen Bauens: als umfassende Qualitäts- und Kostenoffensive. Im Fokus steht die Lebenszyklusbetrachtung. Dargestellt am Musterbeispiel Bundesbauten wurde ein Spektrum von Lebenszyklusansätzen skizziert – mit Benchmarks, Qualitätsmanagement-Instrumenten und Rechenmodellen. Beeindruckend demonstriert unser Staat, dass er als größter Bauherr den notwendigen Strukturwandel in der Bau- und Immobilienwirtschaft voranbringen will

Im Zentrum steht die Neudefinition der Bauaufgabe. Der „Betreiber-Bauherr“ verantwortet ein Spektrum zwischen kleinen und großen Instandsetzungen/ Umzügen mit baulichen Adaptierungen/ Umbauten/ Neubauten. Durch die darin wirksame Dominanz von Instandhaltungsaufgaben ist die herkömmliche Aufspaltung in technische Abteilungen und Bauabteilungen nicht mehr sinnvoll. Die Folge ist deren Verklammerung unter einer Gesamtleitung, wie sie sich in den vergangenen Jahren in der Industrie und Unternehmen der Verkehrsinfrastruktur herausgebildet hat. Investitionsaufgaben geraten dadurch in die Verantwortung des Betreibers. Damit wird auch ein altes Strukturproblem lösbar. Nutzer haben ihren direkten Ansprechpartner in den unterstützenden Prozessen, also im Betreiben und Bewirtschaften. Da Betreiber unmittelbar das Nutzerinteresse vertreten, wird von hier aus zunehmend auch der Erfolg von Baumaßnahmen bestimmt. Eine Konsequenz ist die Neuausrichtung der Bau- und Betriebsverantwortung in Unternehmen mit umfangreichem Immobilienbestand. In Teams aus Planungs- und Servicefachleuten werden Hausherrn- und Bauherrenfunktionen integriert. Folgerichtig werden Methoden und Instrumente des Life Cycle Management für Immobilien entwickelt und eingeführt - von der Instandsetzung bis zum Neubau. Das geht weit über die klassischen Ansätze „Integraler Planung“ hinaus.

Betreiber-Bauherrn benötigen eine neue Generation von Ausschreibungs- und Vergabeverfahren, die sich am Lebenszykluskonzept orientieren. Dann verlieren Baupreise Ihre Monopolposition in der Entscheidungsfindung zugunsten erweiterter Kosten- und Qualitätskriterien.

Aus der engeren Koppelung zwischen Nutzern, Betreibern und Eigentümern entspringen aber auch andere Aufgaben und Rollen für externe Dienstleister und Firmen: Architektur- und Ingenieurbüros müssen sich umstellen. Ihr Ziel ist der erfolgreiche Betrieb der Bauwerke – und der Nachweis der Vorteilhaftigkeit von verwendeten Materialien und Konstruktionen in der Nutzungsphase



Die hochkarätige Talkrunde

Das Bestandsmanagement vorhandener Anlagen und Bauteile verlangt andere Vorgehensmodelle. Gefragt sind Diagnose- und Optimierungstools. Ausführende Firmen verlieren das Interesse an der „Auspreisung“ traditioneller LV-Positionen. Sie bevorzugen Formen der Leistungserbringung mit Langzeitverantwortung (z.B. in PPP-Projekten) Anbieter von Bauprodukten suchen den direkten Vertriebsweg zu Betreiber-Bauherrn Sie sind beratungsorientiert – mit der Zielsetzung, die Nutzungs- und Bewirtschaftungsvorteile darstellbar und vor allem messbar zu machen.

Das alles ist der Hintergrund eines heraufziehenden fundamental neuen Marktstruktur. Es bestehen gute Chancen für unser krisendurchzogenes Deutschland, dass unter ungewöhnlichen Anforderungen nicht nur interne Branchenprobleme sondern auch exportierbare Industriestandards des Bauens entstehen. Im Brennpunkt stehen Neuausrichtungen in den Wertschöpfungsketten der Bau- und Immobilienwirtschaft:

- Im Herstellen von Bauprodukten (1. Wertschöpfungsstufe) verändert die Serviceorientierung nicht nur in Marketing und Vertrieb sondern auch in der Produktentwicklung. Im Fokus stehen Produkte mit Vorteilen im Betreiben und Bewirtschaften („Strategische Bauteile“).
- In Bauplanung und Ausführungsprozessen (2. Wertschöpfungsstufe) wird Wissen über diese Produkte zu einem neuen Erfolgsfaktor. Der klassische Nachhaltigkeitsansatz erweitert sich um technologische und organisatorische Aspekte.

In der Verkettung dieser Neuausrichtung verändert sich auch die

- 3. Wertschöpfungsstufe: Services werden „intelligent“ . Ihr Ziel ist der kompromisslose Kundennutzen der Gebäudenutzer, deren Überprüfung im kontinuierlichen Qualitätsmanagement – und das Feedback zu den Planern und Produktentwicklern

Prof. Henning Balck, Heidelberg

INFOBOX
Erfolge beim Bauen erfordern Veränderungen, für den spürbaren Nutzen aller Beteiligten.

MITGLIEDER INFO

TV-Serie zum Bauen im Bestand In Zusammenarbeit mit der Wulf Film- und Fernsehproduktion wird der Bundesarbeitskreis Altbaumerneuerung in diesem Jahr die TV-Präsenz des Themas Bauen im Bestand deutlich verstärken.

Geplant ist eine Serie von TV-Beiträgen, in denen typische Sanierungsfälle ausführlich dokumentiert werden - für 2006 sind bisher 20 Folgen vorgesehen. Ziel ist es, bei Bauherren, Planern und Architekten den Blick für eine strukturierte, nachhaltige und schonende Sanierung zu schärfen. Das Handwerk steht im Mittelpunkt: es soll Vertrauen geweckt werden und die Bereitschaft, in hochwertige Baumaterialien und Sanierungsverfahren zu investieren.

Die TV-Beiträge werden als eigene Rubrik innerhalb des TV-Magazins TIPPS UND TRICKS ausgestrahlt - bundesweit über DVB-S und über Ballungsraumsender in Berlin, Hessen, Bayern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen. Seit 10 Jahren ist das TV-Service- und Infomagazin mit Themen rund um Bauen und Sanieren, Leben und Wohnen und Garten und Balkon auf Sendung. Mit der Reihe Bauen im Bestand und den geplanten Sondersendungen wird der Themenschwerpunkt Sanierung weiter ausgebaut.

Die auf mehrere Jahre angelegte Serie wird parallel zu den Ausstrahlungen im Internet veröffentlicht. Damit entsteht nach und nach eine Video-Datenbank, die sowohl Fachleuten als auch Bauherren als anschaulicher Informationspool zu Bauverfahren und Sanierungskonzepten zur Verfügung steht. Die Videos werden der bestehenden BAKA-Fotodatenbank angegliedert und sind unter verschiedenen Stichworten abrufbar. Bauherren können im Internet unter www.tvbautipps.de auf einer eigenen Seite auf die Filme, die begleitenden Artikel und auf Fotoshows zugreifen. Weitere Veröffentlichungen in Zusammenarbeit mit Verlagen, sowie DVDs mit einzelnen Projektportraits sind geplant.

Zunächst soll eine TV-Serie mit je 04:00 bis 05:00 Minuten langen Beiträgen realisiert werden. Jeder Beitrag stellt einen Sanierungsfall oder eine Sanierungstechnik im Detail vor. Dabei kommen Fachleute wie Architekten, Planer oder Handwerker zu Wort. Auch die Hersteller von Baumaterial und Sanierungsprodukten können Ihre Ansätze für die Entwicklung von Sanierungssystemen erläutern.

Die Auswahl der Themen orientiert sich an zwei Linien: an vorhandenen Bauprojekten, die kontinuierlich begleitet werden und an dem Anspruch, die Sanierung von Altbauten vom Keller bis zum Dach dokumentieren zu wollen. Für die Realisierung werden momentan, möglichst im Gebiet Berlin-Brandenburg, Objekte gesucht, an denen die einzelnen Schritte einer Instandsetzung - von der Gebäudeanalyse über das Sanierungskonzept bis hin zum Wohngefühl der Bewohner nach Vollendung der Maßnahmen - dokumentiert werden können.



TV-Team Wulf
im Einsatz

Die in diesem Jahr entstehenden Filme sind die Grundlage eines eigenen TV-Formats mit dem die Wulf Film- und Fernsehproduktion das Thema Sanierung / Bauen im Bestand ab Mitte 2007 auf einem neuen digitalen TV-Sender wöchentlich bundesweit ausstrahlen wird.

Eine Zusammenarbeit mit Perspektive, von der sich der Bundesarbeitskreis Altbaumerneuerung viele Impulse in Richtung Bauherren und Planer verspricht: Zum einen kann das Medium TV Bauherren plausibel die Notwendigkeit von hochwertigen, aufeinander abgestimmten Sanierungsmaßnahmen vermitteln, zum anderen bietet es Planern, Handwerkern und Architekten eine besonders anschauliche Möglichkeit, die jeweiligen Probleme und Herausforderungen einer Baustelle mit anderen Sanierungsfällen zu vergleichen.

BERATER INFO

Die ideale Lösung für den Bauherrn Gebäudediagnose idi-al

Den neuesten Service des BAKA und seiner Berater findet der Bauherr unter „Gebäudediagnose idi-al“ gleich auf der ersten Seite unter www.altbaumerneuerung.de.

Dort können Bauherren, Eigentümer, Käufer oder Investoren direkt die Diagnose bei den gelisteten Beratern anfragen. Ein Bestellformular und das Leistungsprofil sind dort ebenfalls hinterlegt. Referenzobjekte zeigen beispielhaft, wie das Schwächen-Stärken-Profil vorher und das Schwächen-Stärken-Profil nachher aussehen kann.

Es ist die ganzheitliche und modernste Bewertungsmethode für Immobilien, da vom Fachmann im Netzwerk angewendet, er auf neutralisierte Informationen aus anderen idi-al-Diagnosen zurückgreifen kann. Grundsätzlich steht jedoch außer Frage, dass Erfahrungen im Altbau vorhanden sein müssen und die Anwendung dieser Methode voraussetzt. Als Teilnehmer sind Planer, Sachverständige und Fachingenieure zugelassen.

Unter www.idi-al.de sind die Informationen für den Fachmann zu Gebäudediagnose.

Mit einem 2-tägigen Workshop kann die Lizenz Stufe A erworben werden.

Workshop idi-al
Termine
21./22. April 2006,
12./13. Mai 2006,
16./17. Juni 2006,
21./22. Juli 2006

BERATER INFO

Gebäudediagnose idi-al aus der Sicht des Architekturstudenten

„Ein Gebäude ist wie eine Schachtel Pralinen, man weiß nie, was man bekommt.“

Dieses – leicht abgewandelte – Zitat stimmt nicht ganz, ein Gebäude kann man begutachten, dann hat man schon einen kleinen Eindruck davon, was man bekommt. Das Problem ist nur, man braucht möglichst viel Erfahrung, um hier richtig zu liegen. Für einen Studenten der Architektur, der eben sein Diplom macht, ist das aber schwierig. Nach einem Treffen mit Herrn Zink vom BAKA stand ich vor der Frage, kann das neue Bewertungssystem idi-al mich bei meinen Arbeiten unterstützen?

Also auf nach Berlin zum Workshop. Mein Vater, selbständiger Architekt seit 25 Jahren und zu 80% im Altbaubereich tätig, kam auch gleich mit, besser gesagt, eigentlich kam ich ja bei ihm mit. In Berlin bei schlechten Wetter angekommen auf zu BAKA, in einen Stadtteil, der für Altbauspezialisten geradezu ideal scheint. Kurze Begrüßung und Vorstellung in der Runde und dann ging es auch schon los.



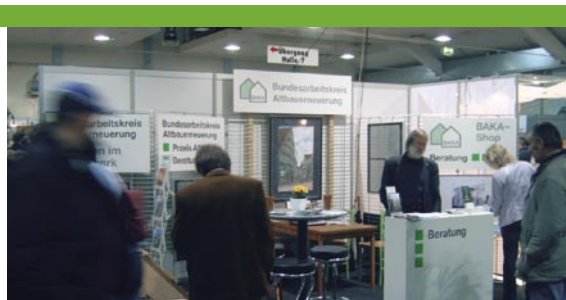
Matthias Huth

Nach einer ersten kurzen Vorstellung des Programms mußten wir gleich hinaus an ein reales Bewertungsobjekt, ein älteres Schulgebäude in der Nachbarschaft. Für uns war nach der eigenen Beurteilung erst die Teamauswertung danach interessant. Obwohl alle das gleiche Gebäude gesehen hatten, waren die Bewertungen höchst unterschiedlich. Was für einige positiv aussah war für andere nahezu katastrophal. So mußten wir einige Bewertungskriterien doch genauer definieren. Mit einem angenehmen Zusammensein in der Trattoria Roma mit Erfahrungsaustausch und netter Unterhaltung ging ein interessanter Tag zu Ende.

Am zweiten Tag beschäftigten wir uns zuerst mit dem Erstellen neuer Bewertungstexte um abschließend noch einmal anhand von Fotos und Videos ein Gebäude zu bewerten. Hier herrschte nun sehr große Übereinstimmung bei den Bewertungen, im Gegensatz zum ersten Mal.

Als Fazit steht nun für mich fest, mit idi-al kann man, auch mit wenig Erfahrung, ein Gebäude sehr gut, sehr objektiv und vor allem nachvollziehbar bewerten. Der Berlinaufenthalt hat sich also für mich sehr gelohnt.

Matthias Huth, Student der Architektur, Burgkunstadt



**NORDHAUS
in Oldenburg**

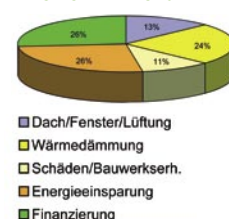
Selbst sind die Berater..

Um den BAKA in Oldenburg bekannt zu machen und die Berater Tätigkeit aktiv anzugehen, habe ich in diesem Jahr ein Altbau-Forum auf der regionalen Bau-Messe plaziert. Nach dem Vorbild des „Forum Praxis Altbau“ auf den großen deutschen Baumessen formierten sich neun Verbände und Institutionen auf einer gemeinsamen Fläche, führten Aktionen durch und präsentieren sich mit einer großen Anzahl von Fachvorträgen auf der diesjährigen Nord-Haus (30.03.06 bis 02.04.06).

Für die BAKA-Berater der Region (Dr. Thomas Warscheid, Klaus Degode und Ulrich Einsle) bot sich die Möglichkeit, Kontakte zu knüpfen, aber auch bestehende Verbindungen zu den anderen Institutionen zu vertiefen. Ziel ist es, das Altbau-Forum zu etablieren, so daß Endverbraucher es als feste Einrichtung bei der örtlichen Baumesse erleben. Dr. Warscheid beteiligte sich an den Bauherrenseminaren mit dem Vortrag: Wohngesundheit und Raumhygiene. Architekten und Fachleute zum anfassen – ein erfolgreiches Projekt für alle Beteiligten - Aussteller, Messe und Endverbraucher - alle konnten ihren Nutzen daraus ziehen.

Dipl.-Ing. Ulrich Einsle, Architekt, Oldenburg, BAKA-Berater

Themen im Trend



BAKA-Informationsstand in Lichtenfels

Bei den Bauherren- und Immobilientagen in der Sparkasse Lichtenfels (Franken) war BAKA-Berater Reinhold Huth (2. v. r.), mit einem Informationsstand vertreten. Er stellte den Bundesarbeitskreis Altbaurenewerung vor, dessen Mitglieder Experten für den Bereich Sanierung von Altbauten sind. Architekt Huth erläuterte die Aufgaben und Tätigkeiten der BAKA-Berater und die Gebäudediagnose „idi-al“ mit der Erstellung des Schwächen-Stärken-Profiles (SSP) von Immobilien.

Dipl.-Ing. Reinhold Huth, Architekt, Burgkunstadt, BAKA-Berater



**Die Kooperation mit
der Sparkasse war ein
voller Erfolg.**

BERATER INFO

Erfolgreiche Messetage bei der regionalen Baumesse in Gütersloh



Messestand in Gütersloh

Als BAKA -Berater vor Ort nutzten die Architekten SCHRÄDER + HILKER die Möglichkeit den „Bundesarbeitskreis Altbaurenewerung“, vorzustellen. Hierbei ergaben sich viele interessante Gespräche und Kontakte mit potentiellen Bauherren.

Dipl.-Ing. Jens Schröder, Architekt, Borgholzhausen, BAKA-Mitglied

bau_werk

Ein weiteres Projekt in Oldenburg wird derzeit gemeinsam von (fast) allen Verbänden und Institutionen aus den Bereichen Planen, Denkmalpflege, Energie sparen und intelligente Gebäudetechnik zu tun haben unter der Federführung des Stadtbaurates vorbereitet: Im Zentrum von Oldenburg soll während des kommenden Sommers (Mai - Oktober) in einer historischen, ehemaligen Maschinenfabrik eine lebhaftere Veranstaltungsreihe mit einer facettenreichen Dauerausstellung zum Thema „Wie wollen wir in Oldenburg wohnen?“ stattfinden. Zur Zeit werden Sponsorengelder eingeworben und die Gruppen planen ihre Beteiligung in Form von Aktionen, Ausstellungen und Vorträgen. Auch dieses Projekt soll sich auf Dauer etablieren und dabei zu einer besseren Wahrnehmung der Menschen für ihre gebaute Umwelt führen, potentielle Bauherren über bestehende Angebote informieren und zum Teil längst fällige Investitionen anstoßen.

Näheres bei: Dipl.-Ing. Ulrich Einsle, Fa. Altbau - Architektur, Telefon 0441-2049612, Email: info@altbau-architektur.de

Vorstand aktuell

Herr Dipl. Ing. Dietrich Dörschner, freier Architekt ist aus dem BAKA Vorstand ausgeschieden. Wir danken an dieser Stelle für die langjährige Mitarbeit.

BERATER HOTLINE

vom 01.04.2006 bis 31.06.2006

Dipl.-Ing. Guido Frey, München,
diearchitekten-guidofrey@t-online.de

Dipl.-Ing. Jens Blome, Herne, architekt.blome@arcor.de

vom 01.07.2006 bis 30.09.2006

Dipl.-Ing. Irmaud Swoboda, Braunfels, info@swoboda-behr.de

Dipl.-Ing. Andreas Holtkamp, Bottrop-Kirchhellen,
info@holtkamp-architekten.de

NEUE MITGLIEDER

Firmen / Verbände / Institute

REHAU AG & Co, Erlangen
Calsitherm Silikatbaustoffe GmbH, Bad Lippspringe
AS Architekten-Service, Wiesbaden
Keimfarben GmbH & Co. KG, Diedorf
Xella Trockenbau-Systeme GmbH, Duisburg
wulf film- und fernsehproduktion, Berlin

Berater

Dipl.-Ing. Matthias Pohl, Architekt, Oldenburg
Dipl.-Ing. Ulrich Teufel, ITA Ing.-Büro für Technische Ausrüstungen, Fürth



PROJEKTE

Netzwerke & Softwarelösungen und Schnittstellen zu idi-al

Verknüpfung von Bausoftware rationalisiert Analyse und Sanierung von Bauschäden Von der Gebäudeanalyse über die Schadensbestimmung bis zur Sanierung: Durchgängige Bearbeitung von Bauschadensfällen durch Verknüpfung von idi-al / S-S-P, SCHADIS und AS-Datenbank

Drei Partner haben sich zusammengeschlossen, um erstmals ihre verschiedenen Datenbanken zur Bauschadensanalyse



Nicht zu übersehen: Projektarbeit beim BAKA macht Spaß!

und -sanierung mit dem Ziel einer rationelleren Abwicklung zu verknüpfen:

- der Bundesarbeitskreis Altbaurenewerung (BAKA) mit idi-al / S-S-P, dem „Schwächen-Stärken-Profil“,
- das Fraunhofer-Informationszentrums Raum und Bau IRB mit SCHADIS®, dem elektronischen Standardwerk zu Bauschäden sowie
- der AS Architekten-Service mit der AS-Datenbank Leistung am Bau.

Das erste Treffen der Projektgruppe fand am 22. März 2006 in Nürnberg am Rande der „fensterbau frontale“ in Nürnberg statt.

Durch sinnvolle Verknüpfung von Bausoftware unterschiedlicher Zielrichtung, die so genannte durchgängige Bearbeitung, lassen sich erhebliche Synergieeffekte erzielen. Bereits bewährt und von den Planern akzeptiert, ist die durchgängige Bearbeitung von Ausschreibung und Vergabe sowie ganzer Bauprojekte. Das neue Angebot der Partner soll dem Nutzer intelligente Unterstützung von der Schadensbestimmung bis zur Sanierung bieten.

In der Praxis stellt sich die durchgängige Bearbeitung von Bauschadensfällen so dar:

1. Schritt: Der Bauherr bzw. sein Architekt erstellt mit Hilfe des leicht handhabbaren und allgemein verständlichen idi-al / S-S-P eine qualifizierte Gebäuediagnose. Er erkennt, wo Sanierungsmaßnahmen notwendig werden.

2. Schritt: Um sich zu vergewissern, dass der Nutzer den Schadens- bzw. Sanierungsumfang richtig einschätzt, kann er aus idi-al heraus auf Schadensfälle in SCHADIS® zurückgreifen. Damit steht ihm die größte deutschsprachige Sammlung von Fachwissen anerkannter Bausachverständiger und Bauforscher zu Entstehung und Vermeidung von Schäden an Gebäuden zur Verfügung. Hier wird das vollständige Schadensspektrum an sämtlichen Gebäudeteilen mit Bildern und Texten dokumentiert. So werden Schadensursachen und die Sanierungsmaßnahmen anschaulich erläutert.

3. Schritt: Über die Schnittstelle der AS-Datenbank filtert der Auftraggeber zur Ausschreibung und Vergabe die in der jeweiligen Region tätigen Fachfirmen heraus.

In der Referenzdatenbank für Baubetriebe wird ein großer Bestand an nachweislich bewährten Unternehmen mit aktuellen und aussagefähigen Daten geführt. Nachweislich deshalb, weil ausschließlich Betriebe in die Datenbank aufgenommen werden, die von zufriedenen Auftraggebern - meist Architekten - ausdrücklich empfohlen werden. Dies verhindert nicht nur die Aufnahme von „schwarzen Schafen“, sondern fördert letztlich auch die Bauqualität insgesamt.

Jürgen Demacker, de-text + Dr. Ingrid Honold, Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau, Stuttgart

Aktives Wohnen und Leben auch im Alter

Architekt Werner Prager aus Wiesbaden organisiert neues Treffen. Mit der malerischen Kulisse von Berlin ist ein attraktiven Rahmenprogramm in Vorbereitung.

Voraussichtlicher Termin ist der 16./17. Juni 2006. Als Teilnehmer sind die Berater der Region Nord/Ost herzlich willkommen. Eine offizielle Einladung wird noch versendet.

Detail & Systemlösung

Anlässlich der bautec2006 hat sich die Projektgruppe Detail&Systemlösung am 21.02.06 in Berlin getroffen, dabei wurden auch die Ziele im Bereich von Forschung und Entwicklung erarbeitet. Anlässlich der Bau 2007 werden Ergebnisse der Projektarbeit vorgestellt.

Das nächste Treffen findet auf Einladung der BAM Bundesanstalt für Materialforschung in Berlin statt.



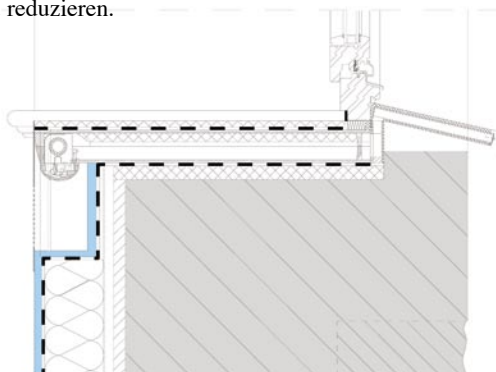
Andreas Hasenstab, Rüdiger Knorr, Jens Schmeer, Gisela Otto, Jochen Pfau, Stephan Bössow, Frank Hintzpeter (v.l.n.r.)

Projektgruppe

Intelligente Fassade, Fenster und Lüftung

Die im Jahr 2004 ins Leben gerufene Projektgruppe schafft unter anderem einen Leitfaden bzw. Empfehlungen, die im ersten Schritt eine Abstimmung und Kommunikation zwischen den Gewerken bei Renovierung und Sanierung von Fassaden unter Einbeziehung von Fenstern und Lüftungsgeräten vereinfachen sollen.

Der Eingriff in bestehende Fassaden, sei es beim Austausch von Fenstern oder beim Einbau von Lüftungsgeräten gestaltet sich oft schwierig, da die Arbeiten nicht nur durch ein Gewerk ausgeführt werden. Zumeist müssen zwei bis drei Gewerke, wie Fassadenbau, Fensterbau und auch Klimatechnik koordiniert werden. Da Produkthersteller regelmäßig projektbezogene Lösungen für ihre Kunden schaffen, liegt es nah, diese Erfahrungen an die Verarbeiter und Handwerker weiterzugeben, um Probleme bei der Abwicklung (im Vorfeld und vor Ort) zu vermeiden bzw. zu reduzieren.



Beispiel Systemlösung für eine integrierte Fensterlüftung umgesetzt in der Fassade Villa Seeblick Heringsdorf.

Zunächst werden die Aspekte bei der Renovierung und Sanierung von Fassaden betrachtet. Hierzu gehört nicht nur das Fenster selbst, sondern auch die baulichen Anschlüsse an die Fassaden durch geeignete Dichtungs- und Montagesysteme. Der Austausch von Fenster geht mit einer Steigerung der Gebäudedichtheit einher, Lüftungsgeräte treten an die Stelle der Undichtheiten der alten Fenster und sorgen durch eine kontrollierte Lüftung für die nötige Frischluftversorgung von Gebäude und Nutzern. Damit das System Fenster-Lüftung-Fassade richtig funktioniert, werden im Vorfeld an exemplarischen Fenstern umfangreiche Messungen durchgeführt. Im zweiten Schritt werden die Betrachtungen auf den Bereich Neubau ausgeweitet. Sämtliche genannten Aufgaben in der Projektgruppe werden durch Mitglieder aus Herstellerfirmen repräsentiert, die durch langjährige Erfahrungen im Bereich Fenster-Lüftung-Fassade ihr Know-How in den Dienst des Kunden stellen.

Die Projektgruppe traf sich anlässlich der bautec2006 im Februar 2006 in Berlin sowie zur Messe Fenster frontale am 22.03.06 in Nürnberg. Der nächste Termin wird auf Einladung von Fa. REHAU in Erlangen stattfinden. Geplant ist, dies auch mit einem kleinen Beratertreffen zu verbinden.

Erste Ergebnisse werden im Rahmen des Praxisforums Altbau während der Messe Bau 2007 in München vorgestellt.

Dipl.-Ing. Kerstin Ochel, Sigenia-Aubi, Wilsdorf, BAKA-Mitglied

PROJEKTE

Forschung: Evaluation EnEV 2002

Das Zentrum für Umweltbewusstes Bauen e.V. (ZUB) in Kassel untersucht im Rahmen des o.g. Projektes die Erfahrungen im Umgang mit der Energieeinsparverordnung 2002/2004. Dabei geht es um Praxiserfahrungen, die seit der Einführung der Energieeinsparverordnung im Februar 2002 gesammelt wurden.

Bei der Evaluation geht es hauptsächlich um die folgenden Zielstellungen:

- Welche Erfahrungen liegen hinsichtlich der Planung und Umsetzung des baulichen Wärmeschutzes und der Anlagentechnik vor?
- Welche Mehrkosten für Planung und bauliche Umsetzung sind durch die verschärften Anforderungen der EnEV aufgetreten?
- Welche Probleme sind im Rahmen der Bearbeitung von Nachweisen gemäß EnEV aufgetreten?
- Vergleich von berechneten Bedarfswerten und tatsächlichen Verbräuchen.

Bitte lesen Sie die ausführlichen Informationen unter: www.zub-kassel.de/projekte/enev2002

Nach Abschluss des Forschungsvorhabens erhalten Sie natürlich die entsprechenden Hinweise, um sich über die Ergebnisse zu informieren. Wir danken Ihnen bereits im Voraus für Ihr Interesse und würden uns sehr über Ihre Mitarbeit freuen.

Dipl.-Ing. Sven Klauß, ZUB Kassel

INTERNET

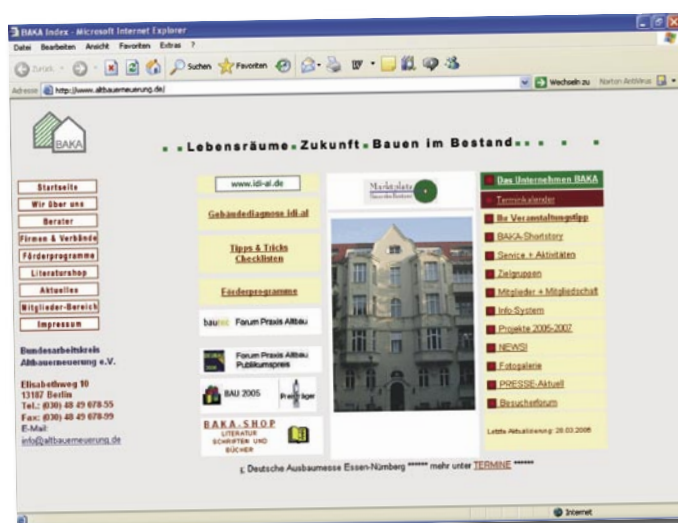
Folgende Änderungen und Ergänzungen wurden auf der BAKA Startseite aktiviert:

- Gebäuediagnose idi-al
Informationen zur Gebäuediagnose mit Beispielprojekten als Basisorientierung für den Bauherren

- Tipps und Tricks & Checklisten
Hier sind alle Checklisten und Hinweise vereint, die der Bauherr aber auch Planer nutzen kann.

- Kommunikation Projektgruppen
Zur dauerhaften Kommunikation der Projektgruppen wurden für die Teilnehmer spezielle Foren unter >Projekte 2005-2007< eingerichtet.

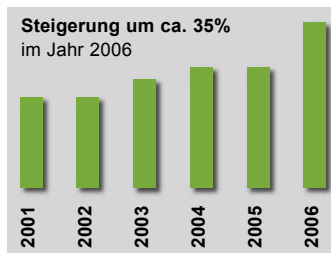
Der Zugang ist nur über entsprechende Paßworte möglich.



www.bakaberlin.de

Die Internet-Zugriffszahlen

Seitenaufrufe durchschnittlich pro Woche	
2001	1.796
2002	2.516
2003	3.323
2004	4.389
2005	4.510
2006 (Hochrechnung)	6.091
Gesamtseitenaufrufe	
2001	93.389
2002	130.833
2003	172.817
2004	232.622
2005	235.174
2006 (Hochrechnung)	321.151
auf Basis Januar bis März	
Monatliche Aufrufe in 2006	
1	27.165
2	23.212
3	28.811
Gesamt	79.188



RECHT

Bedeutung und Umfang des Bautagebuches

Die Bedeutung und den Umfang der Pflicht zur Führung eines Bautagebuches hat das OLG Celle in einem Urteil vom 11.10.2005 (14 U 68/04) herausgestellt. Es minderte das Honorar eines Architekten, der für die Leistungsphasen 2- 8 HOAI beauftragt war, um 0,5 %, weil dieser kein Bautagebuch geführt hatte.

§ 15 Abs. 2 Nr. 8 HOAI sieht das Führen eines Bautagebuches als Grundleistung im Rahmen der Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) vor. Diese Leistung erbrachte der Architekt im zu entscheidenden Fall nicht. Er hatte lediglich einige „persönliche Notizen“ gemacht. Dies reichte nach Ansicht des OLG Celle nicht aus. Das Bautagebuch soll in zuverlässiger Weise Leistungen, Lieferungen und Tätigkeiten der verschiedenen Unternehmer unter Beachtung des personellen und örtlichen Einsatzes sowie die jeweiligen Arbeits- und Witterungsbedingungen auf der Baustelle festhalten. Je nach Größe des Objektes kann ein wöchentlicher oder täglicher Bericht notwendig sein. Das Bautagebuch kann gemeinsam mit dem Bauunternehmer geführt werden – entscheidend ist dann aber dessen Kontrolle durch den Architekten, der die diesbezügliche Verantwortung trägt. Durch das Bautagebuch selbst wird die Aufsichtspflicht des Architekten nicht erweitert, er muß allein deshalb nicht täglich auf der Baustelle anwesend sein, weil er Eintragungen in das Tagebuch vornehmen muß. Das Bautagebuch kann im Bauprozeß – nicht zuletzt im Vertragsstrafen- oder Schadensersatzprozeß wegen Verzugs – als Beweismittel eine erhebliche Rolle spielen (vgl. Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, § 57, Rdnr. 5).

Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Herausgabe des Buches. Der Architekt ist jedoch zur Führung und zur Einsichtgabe verpflichtet. Der Bauherr kann ihn insoweit auch verpflichten, das Buch in einem Bauprozeß vorzulegen, der mit der Leistung des Architekten nichts zu tun hat, sondern z.B. die Klage eines Nachbarn gegen den Bauherrn wegen unzumutbaren Baustellenlärms betrifft. Insgesamt dient das Bautagebuch damit in erster Linie den Interessen des Bauherrn und nicht denen des Architekten. Das Bautagebuch ist mehr als eine „Gedächtnisstütze“ für den Architekten.

Erbringt der Architekt diesen gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 8 HOAI geschuldeten Teilerfolg der Leistungsphase 8 nicht, ist sein Werk mangelhaft, auch wenn kein baulicher Mangel vorliegt (BGHZ 159, 376, 382). Der Bauherr kann wegen des fehlenden Bautagebuches eine Kürzung des Architektenhonorars verlangen. Zur Bewertung der nicht oder nur teilweise erbrachter Grundleistungen greift der Celler Senat auf die sog. Steinfort-Tabelle (bzw. deren Fortschreibung bei Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, 6. Auflage) zurück. Danach kommt dem Führen eines Bautagebuches ein Anteil von 0,5 % der vom Architekten im Rahmen der Leistungsphasen 1 - 9 des § 15 HOAI insgesamt geschuldeten Grundleistungen zu.

Dr. Thomas Spiegels, Köln, BAKA-Berater

TERMINE

27.-29. April 2006

Deutsche Ausbaumesse Essen-Nürnberg
www.deutsche-ausbaumesse.de

29. April 2006

Der Verbraucher-Informationstag für Bauherren in Köln
www.info-tage.de

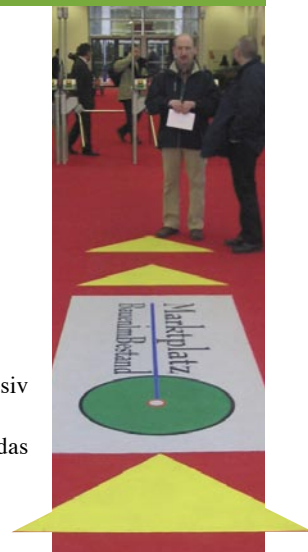
15.- 20. Januar 2007

Die Bau 2007 in München ist nahezu ausgebucht. Das Leitthema der Messe lautet: **Effizient entscheiden**. Die komplette Halle B0 am Eingang West wird exklusiv das Thema Bauen im Bestand präsentieren. Als Projektpartner bereiten die Messe München, das BMVBS und der BAKA das Konzept gemeinsam vor. Programmhöhepunkte sind:

- Europäischer Kongress Bauen im Bestand
- Marktplatz Bauen im Bestand
- Preis für Produktinnovation Praxis Altbau
- Forum Praxis Altbau

Die Ausschreibung zum Wettbewerb für die Produktinnovationen ist für Ende April geplant. Alle Aussteller der Bau 07 sind eingeladen, sich mit ihren Neuheiten zu bewerben.

Weitere aktuelle Termine unter www.bakaberlin.de



INNOVATION

Projektgruppe Forschung Förderung und Entwicklung

Im Moment werden von und mit den Projektpartnern Forschungsziele erarbeitet um diese den Ministerien als mögliche Projekte vorzuschlagen.

Klaus Koepl, Projektgruppe FFE

PRESSE

siehe Pressespiegel
www.bakaberlin.de/aktuelles/zeitung_m.htm

LITERATUR

Buch Almanach jetzt bestellen

www.baka-shop.de



Neuerscheinung
 Ab Mai 2006 im
 Handel