

BBB

Magazin

BundesBauBlatt

3 2010

Zeitschrift für die
Immobilien- und Wohnungswirtschaft

www.bundesbaublatt.de

34 MODERNER WOHNUNGSBAU

Überzeugende Lösung mit Fertigteilen

Contracting mit Holz
Energetische Sanierungen
Gründach und Solar
Fördermittel

Vergleich von Pallet und Hackschnitzel 8
Neue Werttreiber für Wohnimmobilien? 15
Eine energetisch sinnvolle Ergänzung 34
Service für die Wohnungswirtschaft 18



Herausgegeben vom
Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung

INHALT

TITEL

Fast wie auf einem **Schiffsdeck**: Die eingeschnittenen Loggien des Wohnhauses am Stadtpark in Neu-Ulm (Seite 34) bilden einen privaten Freibereich mit Blick in die öffentliche Grünzone. Foto: Michael Heinrich, München



EDITORIAL

- 1 **Es reicht!**
Ulrike Silberberg

BAUEN IM BESTAND

- 4 **Prisma**
- 8 **Titel: Contracting und Holz** Klaus W. König
Vergleich Holzpellet- und Holzhackschnittel-Feuerung
- 12 **Mehr Lebensqualität für Neu-Schladitz** Vera Höhner
Umfangreiches Schallschutzprojekt am Flughafen Leipzig-Halle u.a. mit Einbau von Lüftungsgeräten
- 15 **Titel: Neue Werttreiber für Wohnimmobilien?**
Hans Netscher und Michaela Hellerforth
Immobilienbewertung unter Berücksichtigung energetischer Sanierungen
- 18 **Titel: Service für die Wohnungswirtschaft** Martin Kutschka
Informationen zu Fördermittelauskunft und -beschaffung
- 20 **Sanierung mit sozialem Aspekt** Francois Baumgartner
Sanierungsmodell der Städtischen Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH mit einer Beschäftigungsinitiative
- 24 **Weichen für die Zukunft** Martin Schellhorn
Beispiel einer Modernisierung auf Energiestandard „EnEV minus 30 %“ unter Berücksichtigung regenerativer Energien
- 28 **Energetische Sanierung und Mietrecht** Rainer Maaß
Bericht zum Stand der Dinge
- 30 **Produkte**

GEBÄUDEMANAGEMENT

- 32 **Prisma**
- 34 **Titel: Moderner Wohnungsbau aus Betonfertigteilen** Susanne Ehrlinger
Beispiel für hohe Qualität mit geringen Bauaufgelassen und einer nachhaltigen Wertigkeit bei knappem Budget
- 38 **Titel: Gründach und Solar** Hanns-Christoph Zebe
Eine energetisch sinnvolle Ergänzung
- 42 **Europa nach den Wahlen** Jürgen Galonska
Bericht zur Arbeit in Brüssel
- 44 **Produkte**

STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

- 46 **Prisma**
- 48 **Neues Wohnen am Alten Schlachthof** Ramona Bischof
Wohnquartier in Berlin
- 52 **Städtebauliche Lösungen für lebenswerte Stadtquartiere**
Kirsten Klehn, Sven Hübner und Meike Heckenroth
Drei Lösungen im ExWoSt-Forschungsfeld
- 54 **Kommunale Konzepte zum Wohnen** Meike Struß und Michaela Hirsche
Wohnquartier in Berlin
- 58 **Produkte**

MARKTDATEN UND RECHT

- 60 **Rechtsprechung**
- 61 **Amtliche Meldungen**
- 62 **Monats- und Vierteljahresdaten**

RUBRIKEN

- 64 **Fairwohnt/Impressum**



Heizen mit Holz hat Zukunft: Hackschnitzel und Pellets sind klimaneutral. Zwei in den Jahren 2007 und 2008 realisierte Projekte zeigen, dass mit Contracting diese Vorteile auch ohne Kapitalbindung zu haben sind.

8



Wie lässt sich zukunftsweisender Wohnbau in hoher Qualität mit geringen Bauaufgelassen und einer nachhaltigen Wertigkeit bei einem knapp bemessenen Budget unter einen Hut bringen? Auf diese Frage fand das Architekturbüro Wallner aus München für die Neu-Ulmer Wohnungsgesellschaft NUWOG eine überzeugende Lösung.

34

Autorin:
Vera Höhner, Osnabrück



Fluglärm beeinträchtigt die Lebensqualität der Anwohner von Flughäfen enorm und kann auf Dauer zu Krankheitsbildern führen

Lärm ist einer der größten Stressfaktoren unserer Zeit. Es gilt daher besonders, Wohngebiete vor starken Lärmemissionen zu schützen. Der Flughafen Leipzig-Halle setzt deshalb zur Zeit im Rahmen seines Ausbauprogramms ein umfangreiches Schallschutzprojekt in den umliegenden Siedlungsgebieten um. Zu den Maßnahmen zählt auch der Einbau von Lüftungsgeräten im Wohnpark Neu-Schladitz.

Mehr Lebensqualität für Neu-Schladitz



Luftaufnahme des Leipziger Flughafengeländes

Fotos: Metitem, Allimg

Ein Flughafen wächst – der Lärm wächst mit
In den vergangenen zehn Jahren entwickelte sich der Flughafen Leipzig/Halle zu einem internationalen Drehkreuz. Dies gilt nicht nur für Passagierflüge, sondern auch für Luftfrachttransporte, deren Anzahl in der jüngeren Vergangenheit kontinuierlich anstieg. Insgesamt konnte man seit 1990 eine Vervierfachung der Flugbewegungen verbuchen. Während die westdeutschen Flughäfen immer mehr an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen, bestand in Leipzig-Halle die Möglichkeit eines großflächigen Ausbaus.

der Bau von Lärmschutzwänden und die Installation von Lüftungsanlagen in den Wohnhäusern zählen.

Hohe Lebensqualität

Von den Lärmschutzmaßnahmen profitiert auch der Wohnpark Neu-Schladitz, der bereits 1997 errichtet wurde. Die Eigentümer und Mieter der 214 Wohneinheiten sind vom Ausbau des Flughafens besonders betroffen. Am nördlichen Stadtrand von Leipzig gelegen, bietet die Wohnsiedlung Apartments und Wohnungen für nahezu alle Bedürfnisse. Alle Wohnungen verfügen über eine gehobene Ausstattung und einen Balkon oder Terrasse. Die Lage im Grünen ist besonders für Familien mit Kindern ideal. In kurzer Zeit ist das Naherholungsgebiet „Schladitzer-Bucht“ mit seinen Badestränden und Sportmöglichkeiten zu erreichen. Schule, Supermarkt und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. 2008 begann man mit den Bauarbeiten für die Schallschutzmaßnahmen. So wurden neue Fenster und Rolladenkästen eingebaut und alle Ruheräume, zu denen Schlaf- und Kinderzimmer sowie häufig benutzte Gästezimmer zählen, mit einem dezentralen Lüftungssystem ausgestattet. Die Geräte entsprechen der Schallschutzklasse 3-4 und ermöglichen eine kontinuierliche Luftzufuhr auch bei geschlossenen Fenstern. Daraus resultiert nicht nur ein erholsamer Schlaf, sondern auch ein gesundes Wohnklima. Insgesamt wurden 247 Lüftungsanlagen eingebaut.

Verbunden mit der Erweiterung des Flughafens war ein umfangreiches Lärmschutzprogramm, das vor allem den Schallschutz im Fokus hat.

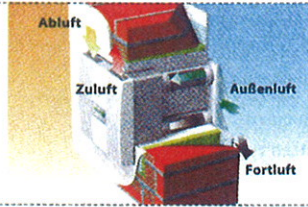
Diesen Vorteil konnte vor allem die Logistikbranche für sich nutzen. So sind die beiden Frachtfirmen DHL und Lufthansa Cargo seit 2009 mit der gemeinsam gegründeten AeroLogic vertreten, die mit acht neuen Frachtmaschinen die Märkte von Nordamerika bis Asien bedient. Der steigende Frachtverkehr, der rund um die Uhr stattfindet, bedingte einen weiteren Ausbau der Kapazitäten.

Das Regierungspräsidium Leipzig genehmigte deshalb den Bau der Start- und Landebahn Süd. Verbunden mit der Erweiterung ist jedoch ein umfangreiches Lärmschutzprogramm, das vor allem den Schallschutz für die umliegenden Gemeinden beinhaltet und hier besonders die Bereiche in den Ein- und Abflugschneisen. Um den Fluglärm kontrollieren zu können, betreibt der Flughafen Leipzig-Halle eine Fluglärmmessanlage, die kontinuierlich Daten über das Lärmaufkommen liefert. Darüber hinaus wurden passive Schutzmaßnahmen ergriffen, zu denen

Die Gesundheit profitiert

Besonders bemerkbar machen sich die positiven Eigenschaften der Lüftungsanlagen in den Kinderzimmern. Familie S., die eine der Wohnungen bewohnt, hebt hervor, dass die Luftqualität in den Räumen durch den Einbau der Lüfter we-

Schema: Wirkprinzip der Wärmerückgewinnung



Die Siedlung Neu-Schladitz nahe des Flughafens Leipzig-Halle profitiert vom neuen Lärmschutzprogramm des Flughafens



Baudaten Neu-Schladitz

Objekt: Wohnhäuser Neu-Schladitz
Bauträger: Troika Terrain Verwaltungs GmbH, Rackwitz
Planung: Versorgungstechnologien GI GmbH, Rackwitz
www.vertec.org
Produkt: M-WRG-S Dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung
Anzahl: 247 Geräte
Lieferant: Meltem, Wärmerückgewinnung, Alling
www.dezentral.info

BAUEN IM BESTAND

Schallschutz

An der Fassade sind die Lüftungsgeräte nur an den Lüftungsstützen zu erkennen



Von der frischen Luft profitieren besonders Kinder, die unter Asthma leiden. Bereits kurze Zeit nach der Geräteinstallation besserte sich das Krankheitsbild z. B. bei der kleinen Victoria S.



sentlich gestiegen ist. Das zeigt sich besonders am Gesundheitszustand der beiden jüngsten Kinder Victoria (5) und Tobias (12), die beide unter Asthma leiden. Dank der kontinuierlich zugeführten frischen Luft geht es ihnen jetzt viel besser. Sie müssen aufgrund des nächtlichen Fluglärms bei geschlossenem Fenster schlafen. Die Lüftungsgeräte führen zusammen mit der

verbrauchten Luft die zu hohe Raumluftfeuchte ab. Auf diese Weise gelangen auch die in der Luft enthaltenen Schimmelpilzsporen nach außen, ein Allergien auslösender Schimmelbefall an den Wänden kann so gar nicht erst entstehen. Darüber hinaus erfolgt durch die kontinuierliche Lüftung der Abtransport von CO₂, Hausstaub als Grundlage von Milben sowie von schädlichen Ausdünstungen aus Teppichen und Möbeln. Auf diese Weise wird Ermüdungserscheinungen und Asthma wirkungsvoll vorgebeugt, Allergiker können wieder erleichtert aufatmen.

Parallel zum Abtransport der verbrauchten Luft wird von außen frische Luft zugeführt. Um Allergiker optimal schützen zu können, lassen sich alle Lüftungsgeräte von Meltem mit einem Pollenfilter ausstatten. Sollen die Innenräume besonders geschützt werden, stehen optional spezielle Allergiker- und Aktivkohlefilter zur Verfügung. Sie schützen außerdem, in der Aktivkohleversion, vor Schadgasen, Ozon und Stickoxiden.

Der Einsatz dieses Systems erfolgte in den Außenwänden der jeweiligen Räume – daher mussten keine Rohrleitungssysteme installiert werden.

Frische Luft rund um die Uhr

Im Gegensatz zu herkömmlichen zentralen Lüftungsanlagen müssen für die eingesetzten Geräte von Meltem keine Rohrleitungssysteme installiert werden. Auf diese Weise lassen sich sämtliche Planungsarbeiten sowie die Ausführung vereinfachen. Auch einzelne Räume sind kostengünstig mit einer Wärmerückgewinnungsanlage auszustatten. Die Installation der Geräte erfolgte bei dem Objekt in Neu-Schladitz in den Außenwänden der jeweiligen Räume. Die dazu benötigten elektrischen Leitungen konnten in die Wände integriert werden und sind daher jetzt nicht mehr zu sehen.

Fazit

Alle Anwohner, die bis jetzt über eine Lüftungsanlage verfügen, sind von dem eingebauten System überzeugt. Anfängliche Zweifel konnten in allen Fällen ausgeräumt werden. Besonders hervorgehoben werden die gute Luftqualität in den Schlafzimmern und die angenehmen Temperaturen auch während der warmen Sommermonate. Die nicht wahrnehmbaren Laufgeräusche der Lüftungsgeräte schlagen ebenfalls positiv zu Buche. Insgesamt, so die befragten Bewohner, eine positive Maßnahme. Endlich können sie nachts bei frischer Luft wieder durchschlafen, ohne vom Fluglärm gestört zu werden.

