

# DÄMMUNG 26

Energetisch optimiert



Editorial	Dr. Peter Ramsauer, MdB 1
Interview	VdW-Chef Alexander Rychter 4
Quartier	Wohnen ohne Barrieren 18
Mauerwerk	Massivbau 44

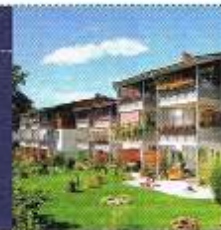


# INHALT

## TITEL

**Wohnen am Alpenrand – vor Kälte bestens geschützt**  
In der Wohnungswirtschaft wird auf Nachhaltigkeit und  
Wohngesundheit gesetzt. Dass das nicht automatisch teurer  
ist, zeigt ein Beispiel der WBG

Foto: Homatherrn, Andi Schmid



Aus dem alten Bettenhaus der Frauenklinik Erfurt wurde ein modernes Gebäude. Das Wohnumnt fügt sich in den beliebten Brühler Garten ein und ist ein gutes Beispiel für die Möglichkeiten der Revitalisierung von Bestandsgebäuden im städtischen Kontext

10



Das Objekt der Friedrich-Breuer-Straße 120 in Bonn-Beuel ist durchgängig auf energetisch niedrige Bewirtschaftungskosten, hohe Schallschutzwerte und gesundes Innenraumklima ausgerichtet

44



## EDITORIAL

- 1 **Bauen gestalten – Energiewende gestalten** Dr. Peter Ramsauer, MdB  
Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

## INTERVIEW

- 4 **Nachgefragt bei: VdW-Chef Alexander Rychter im Gespräch mit Christina Langer, BundesBauBlatt-Redakteurin**  
Was sind die wichtigsten Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft?

## BAUEN IM BESTAND

- 8 Prisma
- 10 **Bettenhaus wird zum nachhaltigen Wohnungsbau** Jan R. Krause  
Ein ehemaliges Bettenhaus wurde ein modernes, städtisches Wohnhaus
- 14 **Konjunkturpaket II** Nicole Ludwig, Sebastian Post  
Es wurden im KP II seit 2009 unter anderem 500 Mio. € für die Sanierung von Gebäuden eingesetzt. Was ist aus dem Geld geworden?
- 18 **Seniorengerecht und barrierefrei** Regine Stoerring  
Dogewo21 setzt einen Schwerpunkt beim Abbau von Barrieren
- 22 **Energie sparen und Wohnwert optimieren** Nicole Holtgreife  
Beispiel einer Balkonsanierung an einem Wohnturm
- 24 **Fachgerechte Sanierung feuchter Immobilien** Thorsten Balzer  
Die Auswirkungen von Nässe im Mauerwerk zieht meist hohe Kosten nach sich
- 26 **Wohnen am Alpenrand – vor Kälte bestens geschützt** Christoph Hofer  
Die Geschosdeckendämmung ist die einfachste Methode, um kurzfristig den Dämmstandard eines Gebäudes zu verbessern
- 29 Produkte

## WOHNUNGSBAU

- 32 Prisma
- 34 **Bundesweit führend – die e-Vergabe in Berlin** Verena Mikeleit  
Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung legt Grundsteine für die e-Vergabe
- 37 **Putze im Treppenhaus** Carmen Isabo  
Treppenhäuser sind oft düster und ungemütlich, doch das muss nicht sein
- 40 **Schimmelpilze im Bad** Rudolf Kolb  
Baderäume sind einem höheren Risiko der Schimmelpilzbildung ausgesetzt als andere Wohnbereiche. Die Schwachstellen müssen ermittelt werden
- 44 **Wohnen und Arbeiten im hochwertigen Massivbau** Dietmar Haucke  
In Bonn-Beuel ist der Rohbau für 20 Einheiten, 17 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten weitestgehend abgeschlossen
- 46 Produkte

## ENERGIE

- 48 Prisma
- 50 **Hydraulischer Abgleich auch bei Einrohrheizungen sinnvoll** Oliver Simke  
Wie vermieden werden kann, dass manche Heizkörper nicht richtig warm werden und andere auf niedriger Thermostatstufe glühen
- 52 **Eine gute Dämmung ist nicht alles** Oliver Steinfatt  
Eine aktuelle Studie bestätigt, dass die solaren Energiegewinne von Fenstern einen spürbaren Beitrag zur Energiebilanz leisten
- 55 Produkte

## 58 AKTUELLES aus dem BMVBS

## MARKTDATEN UND RECHT

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

## RUBRIKEN

- 64 **Vorschau auf die Märzausgabe:**  
Stadt- und Quartiersentwicklung, Gebäudetechnik und Multimedia
- 64 Impressum

## BBB-Online Plus

Service in der Rubrik Rechtsprechung: Die Kommentare zu Urteilen stehen online zur Verfügung.

www.bundesbaublatt.de

Autor: Dietmar Haucke, Koblenz



Der Planstein bietet ein optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis, weshalb er besonders im Geschossbau eingesetzt wird

Das Objekt ist durchgängig auf energetisch niedrige Bewirtschaftungskosten, hohe Schallschutzwerte und gesundes Innenraumklima ausgerichtet.

# Wohnen und arbeiten im hochwertigem Massivbau



In der Friedrich-Breuer-Straße 120 in Bonn-Beuel ist der Rohbau für 20 Einheiten, 17 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten, weitestgehend abgeschlossen. Schon bei der Rohbauerstellung achtete der Investor auf die Gesamtkosten und auf eine solide und zukunftsfähige Basis. Diese Weitsicht belohnte der Immobilienmarkt, in dem schon kurz nach Baubeginn 18 Einheiten verkauft waren. Das besondere bei der Baukonstruktion dieser Immobilie ist, dass sowohl die energetischen Aspekte, die dauerhafte Standfestigkeit und der erhöhte Schallschutz umfassend aufeinander abgestimmt wurden.

Um all diese Anforderungen differenziert zu erfüllen, bediente sich der Investor des Sortimentes der Bisotherm GmbH. Das Bausystem ist auf die Erfüllung aller relevanten Anforderungen ausgerichtet, um einen homogenen Rohbau zu gewährleisten. Diese ganzheitliche Betrachtung ist bei Investoren schlüsselfertiger Immobilien häufig anzutreffen. Denn

## Baudaten

Die Mindestwerte des erhöhten Schallschutzes sind in der DIN 4109, Beiblatt 2 (erhöhter Schallschutz) festgelegt. Die Bauingenieure des Investors haben sich beim Objekt in Bonn-Beuel für nachfolgende Ausführungsdetails entschieden:

- Wohnungstrennwände EG in 24 cm Beton + beidseitig 8 cm Vorsatzschale: 57 dB > 55 dB
- Wohnungstrennwände ab 1. OG in 20 cm Beton + beidseitig 8 cm Vorsatzschale: 56 dB > 55 dB
- Geschossdecken: 56 dB > 55 dB
- Außenmauerwerk, Bisoplan 13: 48 dB

**Bauherr, Entwurfs- und Tragwerksplanung:**  
Peter Zenz Bauunternehmung GmbH  
Industriering 8, 56812 Cochem



Fotos: Bechtelerm GmbH

Geschäftsleute wissen um hohe Folgegewerkekosten, wenn beim Rohbau teuer gespart wurde, ganz abgesehen von den schlechteren Vermarktungsmöglichkeiten. Der Verkaufspreis pro Quadratmeter lag bei diesem Objekt um 2 900 € zuzüglich PKW-Stellplatz.

### Monolithischer (Leicht-)Betonrohbau

Das Objekt gründet auf einer Stahlbetontiefgarage und die Wandscheiben wurden weitestgehend aus Leichtbetonmauerwerk hergestellt. Unter energetischen Aspekten wurde das Außenmauerwerk mit einem Leichtbetonstein in der Steindicke von 36,5 cm erstellt. Je nach Geschoss wurde auch hier den konstruktiven und energetischen Anforderungen detailliert entsprochen. Deshalb kamen drei Steintypen der Bisoplan-Reihe zum Einsatz. Das homogene Außenmauerwerk aus Plansteinen trägt dazu bei, dass der Primärenergiebedarf des Wohn- und Bürohauses mit einem berechneten Ist-Wert weit unter dem Anforderungswert bleibt.

Mit den Mauerwerkselementen der Plansteinreihe lassen sich einschalig und massiv zukunftsweisende Wärmedämmforderungen ohne zusätzliche Dämmmaßnahmen erfüllen. Deshalb zählen diese Leichtbetonprodukte zu den besten einschaligen, monolithischen Wandbausteinen dieser Zeit. Diese Steine vereinen exzellente Wärmedämmeigenschaften mit einer einfachen und schnellen Verarbeitung. Darüber hinaus gibt es ein umfangreiches Sortiment an Ergänzungssteinen, was wiederum eine hohe Flexibilität gewährleistet. Die durchlaufenden Innenstege ermöglichen den Einsatz in allen Erdbebenzonen ohne Nachweis der Längsdruckfestigkeit in Wandlängsrichtung.

### Erhöhter Schallschutz

Wie penibel auch die Anforderungen des erhöhten Schallschutzes bei diesem Objekt berücksichtigt sind, ist beispielsweise an der Materialauswahl für die Umfassungswände

Aufgrund der guten Steinqualität, der exakten Maßhaltigkeit und der leichten Verarbeitbarkeit verliefen die Arbeiten im Zeitplan

## Die energetischen Aspekte, die Standfestigkeit und der erhöhte Schallschutz wurden umfassend aufeinander abgestimmt.

der Nassräume, also der Badezimmer, abzulesen. Hier wurde der Bisonormaplan V12/2,00 in der Steindicke 11,5 cm eingesetzt, damit wurde der Schallschutzwert von 48 dB durchgängig erreicht.

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §§ 18 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Ausgabe: 19.03.2011

Gebäude	
Wohnfläche	Wohngebäude
Adresse	Frankfurt am Main, Bismarckstraße 100
Geplante Nutzung	MIXT- (BÜRO/BEW.)
Baujahr	2011
Bauart	Leichtbetonmauerwerk
Wandstärke	36,5 cm
Wandhöhe	2,00 m
Wanddicke	11,5 cm
Wandmaterial	Schalenlage für Brauchwassererwärmung und Heizungserwärmung
Wandart	Klassische Lösung (Fenster, Türen, etc.)
Wandbauweise	<input type="checkbox"/> Mauerwerk <input type="checkbox"/> Mauerwerk mit Dämmung <input type="checkbox"/> Mauerwerk mit Dämmung und Putz

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

1 Die Energieeffizienzklasse (EEK) ist ein Maß für die energetische Qualität eines Gebäudes. Sie ist ein Maß für den Energieverbrauch des Gebäudes. Die Energieeffizienzklasse ist ein Maß für die energetische Qualität eines Gebäudes. Die Energieeffizienzklasse ist ein Maß für die energetische Qualität eines Gebäudes.

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

1 Die Energieeffizienzklasse (EEK) ist ein Maß für die energetische Qualität eines Gebäudes. Sie ist ein Maß für den Energieverbrauch des Gebäudes. Die Energieeffizienzklasse ist ein Maß für die energetische Qualität eines Gebäudes. Die Energieeffizienzklasse ist ein Maß für die energetische Qualität eines Gebäudes.

Name: Frank-Daxler-Architekt-Dipl.-Ing. Peter Daxler GmbH, Industriestrasse 588-12, Cochem-Braubach, 05.03.2011

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §§ 18 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes, Primärenergiebedarf (EP) 100 kWh/m²a, Energieeffizienzklasse (EEK) G

#### Energiebedarf

Anforderungswert: 100 kWh/m²a  
 Ist-Wert: 42 kWh/m²a  
 Primärenergiebedarf (EP) 100 kWh/m²a

1 Die Energieeffizienzklasse (EEK) ist ein Maß für die energetische Qualität eines Gebäudes. Sie ist ein Maß für den Energieverbrauch des Gebäudes. Die Energieeffizienzklasse ist ein Maß für die energetische Qualität eines Gebäudes. Die Energieeffizienzklasse ist ein Maß für die energetische Qualität eines Gebäudes.

Endenergiebedarf	
Wohnfläche	100 m²
Wohnfläche	100 m²
Wohnfläche	100 m²
Wohnfläche	100 m²

Das homogene Außenmauerwerk aus Leichtbeton-Steinen trägt in hohem Maße dazu bei, dass der berechnete Primärenergiebedarf des Wohn- und Bürohauses mit seinem Ist-Wert weit unter dem Anforderungswert bleibt