

Wohnungswirtschaft **heute**. architektur

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 3 | Februar 2022



Preisträger beim Deutscher Bauherrenpreis 2020 // NUTZUNGSMISCHUNG/HYBRIDGEBÄUDE wurde die WOBAK städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH, Konstanz, mit der Bebauung eines zweigeschossigen Bestandsparkhauses. Motto: Wohnen statt Parken.



AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Wohnungswirtschaft
heute.architektur

Verantwortlicher
Redakteur
Dr. Johannes Warda

Ein Produkt der
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

wohnungswirtschaft-heute.de

Editorial
Bauen wird nur echt nachhaltig,
wenn wir wirklich in Kreisläufen
denken
Seite 2

Politische Leitplanken gefordert
In Kreisläufen zu denken und zu
handeln, geht nicht allein, schreibt
Schwäbisch Hall-Chef Klein
Seite 3

Digital deutlich einfacher
Daten für das Bauen im Bestand –
IT-gestützt zur Entscheidungs-
grundlage
Seite 6

Baukonstruktionen – meist ver-
klebt, verschraubt oder verschweißt
Umweltingenieurin entwickelt
Bewertungssystem für
Ressourceneffizienz
Seite 8

Arbeitsgruppe KOOPERATION
Wettbewerb zum Deutschen
Bauherrenpreis 2022 ausgelobt
Seite 10

Aedes Architecture Forum Berlin
bis zum 10. März 2022
Ausstellung „Mad About Dugnad
– Gemeinsam arbeiten, besser
bauen“
Seite 12

Erst Artenschutz, dann bauen
Wechselkröte am Bayerischen
Bahnhof in Leipzig: Das Arten-
schutzprogramm beginnt
Seite 15

Editorial

Bauen wird nur echt nachhaltig, wenn wir wirklich in Kreisläufen denken

Bauen muss jetzt richtig nachhaltig werden. Nicht die „Lightversion“, also nur die Oberfläche ist nachhaltig und wie es darunter aussieht, geht niemand etwas an. Nein, jetzt wird es ernst. Wer jetzt bauen will, muss bis ins Mark nachhaltig sein. Sind wir das denn nicht? Nein, wir glauben es, aber wenn es um die Materialtrennung geht, stoßen wir auf Sondermüll.

Zu Glück ist da die Umweltingenieurin Franziska Struck von der FH Münster. Sie promoviert im Forschungskolleg Verbund.NRW. Sie hat ein Bewertungssystem entwickelt, das die Ressourceneffizienz von Baukonstruktionen messbar macht. Bis Mitte des Jahres möchte sie ihre Promotion abschließen. Wir wünschen ihr viel Erfolg - und wir hoffen auf noch mehr Forscher, die der Nachhaltigkeit im Material und Produkt auf den Grund gehen. **Lesen Sie ab Seite 8 „Baukonstruktionen – meist verklebt, verschraubt oder verschweißt...“**

Wir hoffen auf die Forschung. Warum? Weil es nicht sein kann, was in dieser Zeit wieder durch die Tagespresse geistert. Dort steht, dass die Atemluft unser wichtigstes Lebensmittel sei. Da wir aber täglich fast 90 % Prozent unserer Zeit in Innenräumen verbringen, müssen wir stärker auf die Qualität im Innenraum achten. Ausdünstungen durch die verbauten Materialien, auch Farben, Möbel und Teppiche etc. geben Schadstoffe an die Innenluft ab. Da ist die Außenluft häufig „sauberer“. Und was wird uns als Alternative angepriesen? Lüften, lüften, lüften, mindestens zwei Stunden pro Tag. Besser noch eine automatische Lüftungsanlage. Ist das nachhaltig? Nein. Nachhaltig heißt: Keine schadstoffhaltigen Materialien verbauen. Nur so können wir das Ziel der Kreislaufwirtschaft erreichen.

Einen Hoffnungsschimmer gibt es, zum Glück. Der kommt nicht aus der Bauindustrie, sondern ist **ein Appell von Reinhard Klein, Vorsitzender des Vorstands der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG**. Reinhard Klein zeigt an drei Beispielen auf, warum die nachhaltige Kreislaufwirtschaft gerade beim Bau so wichtig ist (ab Seite 3). Manchmal braucht man jemand, der von außen, bzw. aus der Hubschrauberperspektive aufs Land blickt. Reinhard Klein, danke für den Anstoß.

Werden Sie mit uns nachhaltig

Ihr
Gerd Warda

Politische Leitplanken gefordert In Kreisläufen zu denken und zu handeln, geht nicht allein, schreibt Schwäbisch Hall-Chef Klein

Endlich – mit dem angekündigten Siegel „Nachhaltige Gebäude“ nimmt die Ampelkoalition die CO₂-Emissionen in den Fokus. Außerdem will die Politik den Weg ebnen für eine echte Kreislaufwirtschaft im Gebäudebereich. Gut so, denn: Wer Klimaschutz ernst meint, muss den Ressourcenverbrauch im gesamten Lebenszyklus einer Immobilie in den Fokus nehmen – von der Planung bis zum Abriss.



„Wir unterstützen unsere Kunden bei nachhaltigen Entscheidungen, wenn es ums Bauen und Wohnen geht. Gemeinsam tragen wir so zum Klimaschutz bei und gestalten unsere Gesellschaft mit,“ sagt von Reinhard Klein, Vorsitzender des Vorstands der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG. Foto: Schwäbisch Hall

Der Beitrag den der Gebäudesektor zum Erreichen der Klimaziele leisten kann und muss, ist enorm: Bis 2030 sollen die CO₂-Emissionen nahezu halbiert sein und auf 67 Millionen Tonnen sinken. Gelingen soll das vor allem durch die energetische Optimierung des Gebäudebestands. Millionen von Immobilienbesitzern müssen also ihren Energieverbrauch senken und auf erneuerbare Energien umsatteln. So richtig und wichtig die Konzentration auf den Bestand ist: Sie greift zu kurz. Wir müssen weiterdenken und viel stärker den gesamten Lebenszyklus in den Blick nehmen.

Was ist damit gemeint? Drei Beispiele möchte ich herausgreifen.

Erstens, der immense Materialaufwand fürs Bauen: Das gesamte verbaute Material im deutschen Gebäudebestand wird auf ca. 15 Milliarden Tonnen geschätzt. Ein gewaltiges Potenzial für Ressourcenschonung und Klimaschutz, das bei weitem noch nicht gehoben ist. Denn die Herstellung von neuen Baumaterialien ist energieintensiv: Bis zu zehn Prozent des Gesamtenergieverbrauchs in der EU entfallen auf die Herstellung von Bauprodukten. Und: Am Ende wird nur ein geringer Teil der verbauten Rohstoffe im Bauwesen wirklich wiederverwertet.

Verwertung ist nicht gleich Verwertung

Zweitens, das Abfallaufkommen und die Frage des (mangelnden) Recyclings: Mehr als die Hälfte des jährlichen Abfallaufkommens in Deutschland geht auf die Bauwirtschaft zurück. Und das mit steigender Tendenz – schließlich nehmen Bau- und Abbruchabfälle analog zur Konjunktur des Baugewerbes zu. Eine wirkliche Wiederverwendung findet bisher allerdings kaum statt. Bauabfälle landen häufig auf der Deponie oder werden in niederwertigeren Bereichen wie in Steinbrüchen eingesetzt, nicht aber für den Neubau von Gebäuden verwendet. Wir müssen also bereits bei der Planung darauf achten, welches Material wir in welcher Form verbauen, damit wir am Lebensende einer Immobilie möglichst alle Materialien wiederverwenden können.

Rohstoffe im Kreislauf nutzen

Drittens, die Auswahl der verwendeten Baumaterialien: Die Auswahl an nachwachsenden Baustoffen und deren Einsatzmöglichkeiten sind groß. Massive Holzwände, Lehm oder Kork können vergleichsweise ressourcenarm produziert und nach ihrem Lebensende besonders gut wiederverwendet werden. Klimabelastende Baumaterialien wie etwa konventionell produzierter Zement und Stahl lassen sich durch nachwachsende Rohstoffe wie Holz ersetzen – nicht nur bei klassischen Einfamilienhäusern, sondern auch zunehmend bei Hochhäusern oder Mehrfamilien-Wohnblocks. Das senkt die Emissionen im Gebäudesektor erheblich. Denn während die Herstellung von Beton CO₂-Emissionen verursacht, kann Holz diese binden. Allerdings muss für einen wirksamen Klimaschutz das Holz aus einer nachhaltigen Waldbewirtschaftung gewonnen und nach Abriss des Gebäudes weiterverwendet werden. Denn nur wenn die Rohstoffe möglichst lange verbaut bleiben, werden auch die Emissionen auf Dauer gebunden.

Drei Beispiele, die zeigen: Die Phase der Herstellung und der Rückbau nach dem Lebensende einer Immobilie wird noch viel zu häufig vernachlässigt. Vor allem der Einsatz nachwachsender Rohstoffe und Baumaterialien mit einem hohen Recyclinganteil können dazu beitragen, die Energieaufwände und CO₂-Emissionen im Gebäudesektor erheblich zu reduzieren.

Politische Leitplanken erforderlich

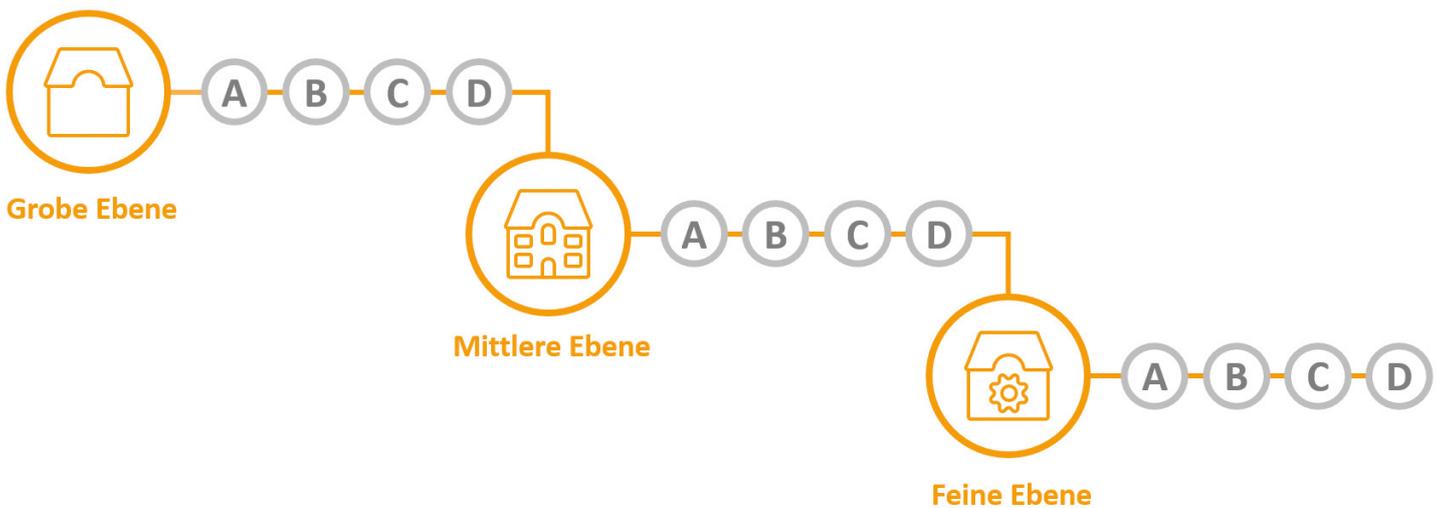
Keine Frage: In Kreisläufen zu denken und zu handeln, geht nicht allein. Echte Kreislaufwirtschaft erfordert die Zusammenarbeit einer Vielzahl von Akteuren. Im Gebäudesektor müssen Baustoffhersteller, Baufirmen, Bauherren und Baufinanzierer idealerweise unter vergleichbaren Rahmenbedingungen an einem Strang ziehen. Die Pläne der Ampelkoalition für einen digitalen Gebäuderessourcenpass und neue Strategien, um den Einsatz nachhaltiger Baumaterialien zu fördern, gehen deshalb in die richtige Richtung. Dennoch: Kreislaufwirtschaft bleibt eine Herkulesaufgabe, die letztlich nur durch definierte Standards und gesicherte Finanzierbarkeit zu bewältigen ist. Doch es lohnt sich: Experten schätzen, dass wir künftig aus dem so genannten anthropogenen Lager, das unser Gebäudebestand darstellt, den Großteil der Rohstoffe an Stahl, Edelmetallen oder Glas (wieder)gewinnen können – Stichwort: Urban Mining. Wenn wir Klimaschutz ernst meinen, führt kein Weg daran vorbei die Perspektive zu erweitern. Und künftig mehr in Kreisläufen zu denken.

Reinhard Klein,

Vorsitzender des Vorstands der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

Digital deutlich einfacher Daten für das Bauen im Bestand – IT-gestützt zur Entscheidungsgrundlage

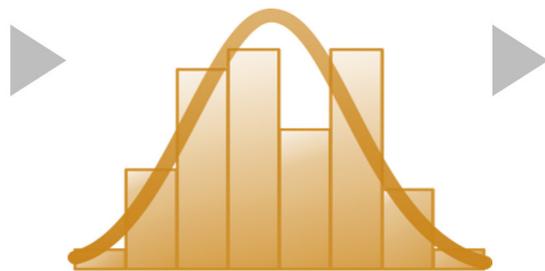
Gebäudeinformationen sind als Grundlage für zielgerichtete Entscheidungen unentbehrlich. Das galt natürlich auch schon vor der Digitalisierung. Aber jetzt wird es deutlich einfacher!



Die Zustandsbewertung der Bauteile erfolgt objektiv über vier Kategorien, wobei die Detailtiefe flexibel an die unternehmensindividuellen Bedarfe angepasst werden kann. Quelle: [CalCon Deutschland GmbH CalCon | IT-gestütztes Instandhaltungsmanagement](#)

Während sich im Neubau das Building Information Modeling als Informationsquelle immer mehr durchsetzt, ist die Lage im Bestand allerdings noch vergleichsweise kompliziert. Hier liegen nämlich oft nur unzureichende Informationen zu technischen Anlagen, wartungsrelevanten Bauteilen oder nur Stammdaten vor. Daten sind also von unterschiedlicher Qualität und Tiefe, veraltet oder schlichtweg nicht vorhanden – viele werden das aus der eigenen Praxis kennen. Die Erstellung digitaler Zwillinge für sämtliche Bestandsgebäude ist jedoch (selbst wenn man von den Kosten einmal absieht) nicht wirklich zielführend, da die Betriebsphase eine derartige Detailtiefe für gewöhnlich gar nicht benötigt. Es braucht somit einen pragmatischen Ansatz, der weniger Daten und zugleich weniger Aufwand mit sich bringt. Denn leider sind Daten, wie die meisten Rohstoffe, schwer zu fördern – und müssen zudem weiterverarbeitet werden, um ihren Zweck zu erfüllen.

1. Oberirdische BGF
2. Unterirdische BGF
3. Oberirdische Geschossanzahl
4. Unterirdische Geschossanzahl
5. Traufhöhe
6. Gebäudegrundfläche



Sichtmauerwerk	956 m ²
Fluchtbalkone	1 St.
Festverglasung	126 m ²
Haupteingänge	2 St.
Nebeneingänge	2 St.
Kellerfenster	11 St.
Fluchttreppen	1 St.
Regenrinnen	43 m
Jalousien	9 St.
Fallrohre	24 m
Heizleistung	20 kW
Balkone	12 St.
Fenster	18 St.
...	

Aus sechs Grundgrößen leitet der Rechenkern der Software die für die Maßnahmenplanung und Kostenermittlung erforderlichen Gebäudegeometrien ab. Quelle: CalCon Deutschland GmbH

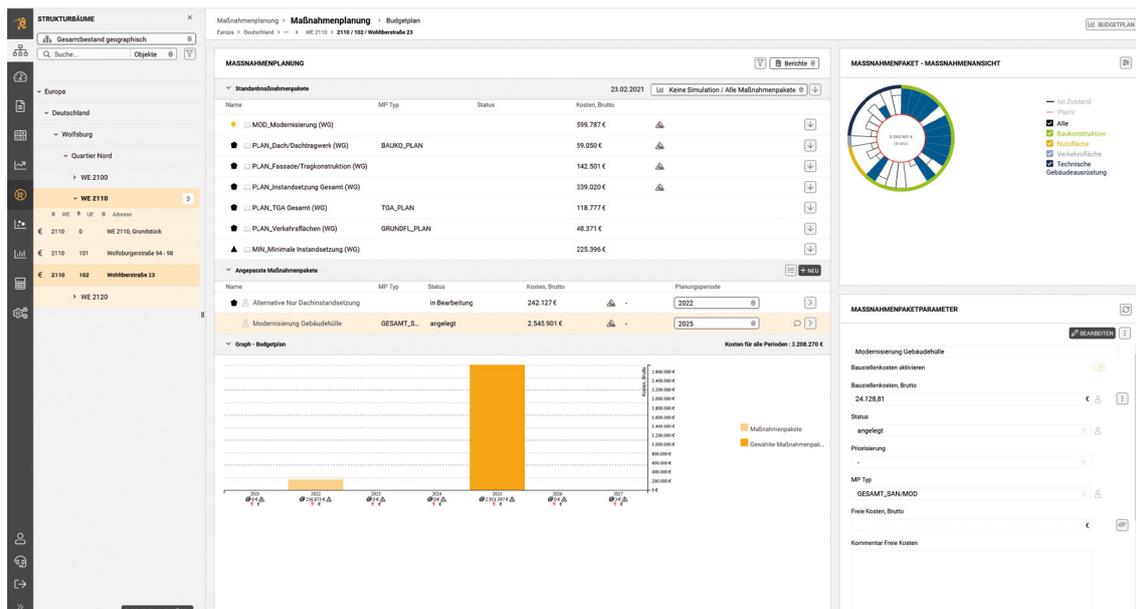
Flexible Datenmodelle

Deshalb ist eine Kosten-Nutzen-Abwägung sinnvoll. Denn auch wenn der Techniker gerne jedes Ersatzteil erfasst hätte, stellt sich die Frage, welche Daten für das Instandhaltungsmanagement tatsächlich wesentlich sind. Außerdem darf deren Pflege nicht vergessen werden – schließlich verlieren Daten rasch an Wert, wenn man sich nicht um sie kümmert.

AiBATROS®, die Software für strategisches Instandhaltungsmanagement, bietet dementsprechend standardisierte Datenmodelle, die mit geringem Aufwand unternehmensindividuell angepasst werden können. Darin ist definiert, welche Zustandsinformationen für ein Gebäude, eine Wohnung oder ein Grundstück zu erheben sind. Die Detailtiefe lässt sich dabei entsprechend dem eigenen Informationsbedarf innerhalb von drei Ebenen flexibel wählen. So besteht beispielsweise die Möglichkeit, die baulichen Elemente der Baukonstruktion möglichst Pareto-effizient auf der mittleren Ebene vor Ort zu erfassen. Die Daten zur Verkehrsfläche werden hingegen vielleicht nur grob vom Schreibtisch aus befüllt, die Nutzfläche wird gar nicht betrachtet, aber dafür werden im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) Bauteile wie die Aufzüge detaillierter bewertet, also inklusive Schachttüren, Antriebsregelung, Aufzugskabine etc.

Effiziente Datenerfassung

Neben dem baulichen kann gleichfalls der energetische Zustand analysiert werden. In diesem Fall erfolgt die Bewertung eines Fensters nicht nur danach, ob es beispielsweise dicht ist, sondern auch danach, ob es eine Drei-Scheiben-Verglasung aufweist und wie der Rahmen beschaffen ist.

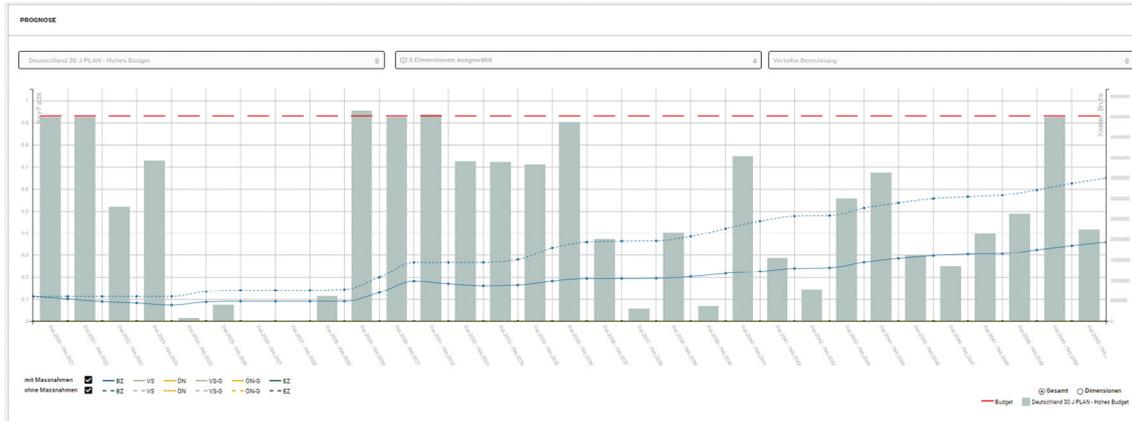


Die Maßnahmenplanung wird durch standardisiert erstellte Maßnahmenvorschläge unterstützt, die einen raschen Vergleich der Kosten unterschiedlicher Strategien ermöglichen. Quelle: CalCon Deutschland GmbH

So wird für den Bestand – oder aber je nach Bedarf für Teilbestände oder gar einzelne Objekte – ein Datenmodell aufgebaut, das genau die Zustandsinformationen umfasst, die für die Planung von baulichen Maßnahmen relevant sind. Und die zur Kostenberechnung erforderlichen Gebäudegeometrien werden ebenfalls effizient erhoben. AiBATROS® nutzt hierzu ein auf statistischen Zusammenhängen beruhendes Verfahren, mit dem die Software anhand von nur sechs zu erfassenden Grundgrößen die notwendigen Massen und Dimensionierungen berechnet. Denn bei 95 Prozent aller Wohngebäude beträgt zum Beispiel das Verhältnis der Fensterfläche zur Bruttogrundfläche eins zu sechs (wobei es maximal zu Abweichungen von drei Prozent kommt). Es macht also Sinn, diese Fläche im Rahmen einer Bestandserfassung nicht exakt zu vermessen. Die statistischen Werte können allerdings im System durch genauere Daten ersetzt werden – falls man über solche verfügt und die dafür nötige Zeit aufwenden möchte.

Digitale Maßnahmenplanung

Daten bloß vorzuhalten, bringt uns freilich nicht wirklich weiter. Doch auch bei ihrer Analyse und Aufbereitung unterstützt die Digitalisierung. So lassen sich in AiBATROS® für verschiedene Instandhaltungsstrategien – wie die Planinstandsetzung oder energetische Sanierung – Schablonen aus „Wenn-dann-Bedingungen“ erstellen. Diese definieren für alle Bauteile, je nach ihrem Zustand, welche Maßnahmen zu ergreifen sind. Anstatt also jedes Objekt mittels der gesammelten Daten von Hand zu planen,



Die Prognose der Zustandsentwicklung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Budgets und Maßnahmen. Quelle: CalCon Deutschland GmbH

werden diese Schablonen automatisch über sämtliche Gebäude gelegt und liefern nicht nur standardisierte Maßnahmenvorschläge, sondern auch die entsprechenden Kosten. Auf diese Weise steht eine einheitliche Planungsgrundlage zur Verfügung, die lediglich an die objektspezifischen Erfordernisse angepasst werden muss.

Außerdem lässt sich vorab testen, welchen Effekt die zur Auswahl stehenden Strategien auf die Gebäude beziehungsweise Bestände haben. Dazu simuliert AiBATROS® mittels statistischer Bauteillebensdauern, wie sich deren Zustand im Lauf der Zeit entwickeln wird. Aus der grafischen Darstellung ist ersichtlich, welches Budget erforderlich wäre, um gewisse Instandhaltungsziele zu erreichen, und wie sich verschiedene Strategien bei gleichen Budgetgrenzen auswirken. Ferner wird deutlich, was passiert, wenn keinerlei Maßnahmen umgesetzt werden. Somit werden Entscheidungen auf Basis objektiver Informationen und mit dem Wissen um ihre Folgen getroffen.

Als zuverlässige Entscheidungsgrundlage für das Bestandsmanagement ist also nicht unbedingt ein digitaler Zwilling vonnöten. Vielmehr geht es darum, die wesentlichen Daten effizient zu erheben und zu verarbeiten. Hat man so erst einmal den Einstieg gefunden, kann das Datenmodell sukzessive ausgebaut werden, und zwar gemäß den individuellen Anforderungen – etwa indem man eigene Key Performance Indicators (KPIs) berechnen und in die Strategieentwicklung einfließen lässt. Zugleich sind auch 3D-Modelle jederzeit in die Software integrierbar. Über einen Link zu einem Webviewer hat der Nutzer dann die Möglichkeit, direkt an der Stelle, an der er Maßnahmen plant, abzuspringen und sich das entsprechende Bauteil oder den betroffenen Raum genauer anzusehen. Auf diese Weise entfalten Daten ihren vollen Nutzen für die Bewirtschaftung von Gebäuden, ohne dabei zu viel Zeit und Aufmerksamkeit von den zentralen Aufgaben abzuziehen.

Benjamin Oberwallner



Benjamin Oberwallner ist bei der CalCon Deutschland GmbH Bereichsleiter Solution-Management und Data & Solutions. Foto: [CalCon | IT-gestütztes Instandhaltungsmanagement](#)

Baukonstruktionen – meist verklebt, verschraubt oder verschweißt Umweltingenieurin entwickelt Bewertungssystem für Ressourceneffizienz

Architektinnen, Innenarchitekten, Landschaftsarchitektinnen und Stadtplaner sind sich ihrer Verantwortung für umwelt- und ressourcenschonendes Bauen, den Wert unseres Bodens und der Nachhaltigkeit guter Planung und Gestaltung bewusst. Die Präsidentin der Bundesarchitektenkammer über die Schlüsselrolle des Bausektors für den Erfolg der Klimaschutzmaßnahmen und ihre Erwartungen an die laufenden Koalitionsverhandlungen.



Umweltingenieurin Franziska Struck promoviert am Fachbereich Bauingenieurwesen der FH Münster im Forschungskolleg Verbund.NRW. (Foto: FH Münster/Michelle Liedtke). Hören Sie auch Franziska Strucks Statement zum Thema. [KLICKEN](#) Sie auf das Bild und die Sprchnachricht öffnet sich.

Es fällt viel rückgebautes Material an

Der Bausektor verbraucht große Mengen an Energie und Ressourcen und ist ein großer Treiber in puncto Kohlenstoffdioxid-Emissionen. „Neubau und Sanierung müssen ressourceneffizienter werden. Beispielsweise hat sich die Stadt Münster zum Ziel gesetzt, möglichst bis 2030 klimaneutral zu sein. Um das zu schaffen, muss am Baubestand viel saniert werden und es fällt viel rückgebautes Material an“, sagt Struck. Immer dünner, immer mehr zusammengeklebt – dahin gehe derzeit der Trend bei Baukonstruktionen. „Die Herstellung verbraucht weniger Energie, das Bauteil ist leichter – aber oft lässt es sich nicht mehr recyceln. Da ist fraglich, ob das in der Summe noch Vorteile in Sachen Ressourceneffizienz sind“, so die Umweltingenieurin. Strucks Bewertungsmodell gibt Architekt*innen eine Entscheidungshilfe an die Hand: „Die Planenden können mehrere Konstruktionsvarianten miteinander vergleichen, die ihren

Anforderungen, beispielsweise für den Schallschutz, entsprechen“, erklärt die Promovendin. Um die Ressourceneffizienz einzustufen, hat Struck Kriterien zu den Oberbegriffen Energie, Rohstoffe und Ökosysteme entwickelt und die Bewertung für Innen- und Außenwände, Flachdächer und Bodenkonstruktionen vorgenommen.

Anderer Blickwinkel auf das Thema

Im Forschungskolleg Verbund.NRW, einem vom Land Nordrhein-Westfalen geförderten Graduiertenkolleg, widmet sich ein interdisziplinäres Team der RWTH Aachen University und der FH Münster der Ressourceneffizienz im Bauwesen. Struck gehört zur ersten Promotionskohorte. Mit verschiedenen Fachrichtungen zusammenzuarbeiten, sei herausfordernd, aber vor allem sehr bereichernd: „Wir haben unsere Forschungsergebnisse in Tandemvorträgen vorgestellt, ich habe meinen mit einem Techniksociologen vorbereitet. Das zeigt einem noch mal einen anderen Blickwinkel auf das Thema.“ Gemeinsam hat das Forschungskollegteam daran mitgewirkt, dass das Projekt Verbund.NRW mit einer zweiten Promotionsgruppe fortgeführt wird und weitere elf Promovierende Anfang 2021 starten konnten.

Wie nachhaltig sind Wände und Dächer

Etwa bis Mitte 2022 möchte Struck ihre Promotion abschließen. „Meine Untersuchungen zeigen, dass nicht eine Bauweise immer im Vorteil ist. Es gibt meist mehrere Einflussmöglichkeiten, eine Baukonstruktion ressourceneffizienter zu gestalten“, resümiert Struck. „Ich habe damit einen spannenden Arbeitsbereich kennengelernt, in dem sich im Moment sehr viel tut. Ich freue mich darauf, auch in Zukunft im Feld Umwelt, Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit zu arbeiten.“

Moritz Schäfer M.A.

moritz.schaefer@fh-muenster.de

Zum Thema:

Selbst Interesse an einer **Projekt- oder Abschlussarbeit** oder einer **Promotion zu Ressourceneffizienz im Bauwesen**? Um das Thema von Franziska Struck zu ergänzen, werden interessierte Studierende und Absolvent*innen gesucht. „Denkbar sind Erweiterungen der Bewertungsmaßstäbe, beispielsweise für den Tiefbau oder für Ausschreibungen der öffentlichen Hand. Wir sind offen für alle passenden Fachbereiche, da lassen sich Kooperationen aufbauen“, so Struck. Wer Interesse hat, kann sich bei Struck an f.struck@fh-muenster.de oder bei Prof. Flamme an flamme@fh-muenster.de melden.

Links:

Mehr Infos zur Promotion von Franziska Struck
<https://www.verbund-nrw.de/go/id/nbbj>

Der Fachbereich Bauingenieurwesen
<https://www.fh-muenster.de/bau/>

Das IWARU
<https://www.fh-muenster.de/iwaru/>

Das Forschungskolleg Verbund.NRW
<https://www.verbund-nrw.de/cms/Verbund-NRW/~moto/Das-Fortschrittskolleg/>

Arbeitsgruppe KOOPERATION Wettbewerb zum Deutschen Bauherrenpreis 2022 ausgelobt

Bezahlbarer und qualitätsvoller Wohnungsbau ist derzeit wichtiger denn je. Seit mehr als drei Jahrzehnten werden alle zwei Jahre herausragende Wohnungsbauprojekte mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet. Die diesjährige Ausgabe des Wettbewerbs wurde nun ausgelobt. Das Ziel des durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen geförderten Preises besteht darin, das verantwortungsvolle Bemühen der Bauherren **zur Schaffung von bezahlbaren Wohnungen und Quartieren in „Hoher Qualität zu tragbaren Kosten“** zu würdigen. Der Deutsche Bauherrenpreis ist in der Fachwelt und darüber hinaus als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland bekannt. Ausgelobt wird er vom Deutschen Städtetag (DST), dem Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA und dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW im Rahmen der gemeinsamen Arbeitsgruppe KOOPERATION (AG KOOP).



Preisträger beim Deutscher Bauherrenpreis 2020 // NUTZUNGSMISCHUNG/HYBRIDGEBÄUDE wurde die WOBAK städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH, Konstanz, mit der Bebauung eines zweigeschossigen Bestandsparkhauses. Motto: Wohnen statt Parken.

Acht Kriterien eine Auswahl von 30 Projekten

Die Jury wird anhand von acht Kriterien eine Auswahl von 30 Projekten vornehmen, die für den Deutschen Bauherrenpreis nominiert werden. Alle Nominierten erhalten Anerkennungen für die von ihnen

eingereichten Projekte. Insgesamt werden fünf Deutsche Bauherrenpreise und bis zu drei weitere Sonderpreise vergeben.

„Um gutes und qualitätsvolles Wohnen in Deutschland stetig zu verbessern, sind innovative und gleichzeitig bezahlbare Lösungsansätze unverzichtbar. Gerade jetzt spielen gesellschaftliche Verantwortung und Bewusstsein für Qualität von Lebensräumen dabei eine entscheidende Rolle. Die Vereinbarkeit dieser beiden Kriterien wird mit dem Deutschen Bauherrenpreis bereits seit mehr als 30 Jahren ausgezeichnet und hat an Bedeutung nur gewonnen“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko.

„Wie lebenswert Städte sind, wird im besonderen Maße durch die Qualitäten ihrer öffentlichen Räume bestimmt und durch deren bauliches Umfeld. Die guten Beispiele aus dem Deutschen Bauherrenpreis setzen hierfür Maßstäbe. Sie bieten hohe Qualität zu tragbaren Kosten. Es ist gut, wenn im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung solche Positivbeispiele an möglichst vielen Orten andere Bauherren inspirieren“, bekräftigt der Präsident des Deutschen Städtetages, Oberbürgermeister Markus Lewe aus Münster.

„Wir brauchen gute und bezahlbare Wohnungen, die einen qualitativen Beitrag zur Stadt- und Innenentwicklung leisten und in denen die Menschen gerne wohnen wollen. Innovative Bestandsentwicklungen und das Weiterbauen von bestehenden Quartieren können am ehesten hohe Qualitäten zu tragbaren Kosten bei gleichzeitiger Minimierung des Ressourcenverbrauchs erreichen“, erklärt Susanne Wartzeck, Präsidentin des BDA.

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, private und öffentliche Bauherren, Investoren, Bauherrengruppen, Kommunen und Bauträger, freiberufliche Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten sowie Arbeitsgemeinschaften von Planern in Abstimmung mit ihren Bauherren können Projekte einreichen.

Die Einreichung der Wettbewerbsunterlagen ist ausschließlich online über das Portal <https://www.einreichung-deutscherbauherrenpreis.de/deutscher-bauherrenpreis> möglich. Die Bewerbungsfrist endet am 14. März 2022 um 14 Uhr.

Weitere Informationen zum Wettbewerb und den Auslobern gibt es auch unter www.deutscherbauherrenpreis.de

Andreas Schichel



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor liefert Antworten. Gezielt und exklusiv für Ihre Region

Aedes Architecture Forum Berlin bis zum 10. März 2022 Ausstellung „Mad About Dugnad – Gemeinsam arbeiten, besser bauen“

Unter der Überschrift „Mad About Dugnad – Gemeinsam arbeiten, besser bauen“ zeigt das Berliner Aedes Architecture Forum Projekte des norwegischen Architekturbüros Mad. Auch das WoHo ist dabei, ein multifunktionelles Holz-Hochhaus, das in Berlin-Kreuzberg entstehen soll. Allen Projekten gemeinsam ist der Gedanke des „Dugnad“, ein norwegischer Begriff, der für die Kraft der Positivität, der Kreativität und des Miteinanders steht. Vestre, führender Hersteller von Outdoor-Möbeln für Straßen und Plätze, unterstützt die Ausstellung als Sponsor und stellt einige seiner Möbel für die Ausstattung der Ausstellungsräume zur Verfügung.



WoHo Berlin by Mad arkitekter © Donatas Grinius Mad arkitekter

Mad arkitekter arbeitet an der Schnittstelle zwischen Menschen und ihrer Umwelt. Mehr als 100 Mitarbeiter aus unterschiedlichen Disziplinen entwerfen Möbel, Gebäude und Quartiere – immer mit dem Ziel, das Leben zu kultivieren, zu pflegen und zu erhalten. Dabei ist es ihnen in ihrer Verantwortung als

Designer wichtig, ihre Arbeit ständig zu hinterfragen. Antrieb ist es, die Komplexität der Welt besser zu verstehen, um so bessere Lösungen für die aktuellen klimatischen und gesellschaftlichen Herausforderungen zu finden.



WoHo Berlin by Mad arkitekter © Donatas Grinius Mad arkitekter

„Dugnad“ ist ein Begriff, der in Norwegen für den Zusammenschluss von Menschen zur gegenseitigen Unterstützung und Zusammenarbeit für ein gemeinsames Ziel und ein größeres Gut steht. Die Tradition des „Dugnad“ begann im 14. Jahrhundert, als ländliche Gemeinschaften zusammenkamen, um gemeinsam Bauprojekte zu realisieren. War ein Projekt abgeschlossen, gab es eine Feier mit Festmahl als Belohnung für die geleistete Arbeit. In Norwegen lebt das „Dugnad“-Erbe als eine Form der gegenseitigen Unterstützung in vielen Bereichen der Gesellschaft bis heute fort.

Für Mad ist der „Dugnad“-Geist bei der Planung und Umsetzung seiner Projekte von zentraler Bedeutung. Architekt und Partner Jonny Klokk erklärt: „Wir vertrauen auf Prozesse und Beteiligung durch Zusammenarbeit auf allen Ebenen und wir sind überzeugt, dass wir als Architekten und Individuen eine Verpflichtung haben, an der gemeinsamen ;Dugnad; teilzunehmen, hin zu einer nachhaltigen Zukunft, in der Menschen und Natur gedeihen können.“ Welche Ansätze Mad für Nachhaltigkeit in Architektur und Design verfolgt – beim Neubau ebenso wie bei der baulichen Erneuerung und Revitalisierung, zeigt die Ausstellung an vier Projekten.

Dazu gehört das WoHo Berlin, das schon vor seiner Realisierung große Aufmerksamkeit gefunden hat. 2021 gewann Mad arkitekter mit dem Entwurf eines Hochhauses in Holzbauweise den Wettbewerb für das

Die Ausstellung im Aedes Architecture Forum Berlin läuft noch bis zum 10. März 2022.
www.aedes-arc.de

Projekt Berlin-Kreuzberg. Da lediglich das Untergeschoss und die Kernbereiche des 98 Meter hohen Turmes, etwa Treppenhäuser und Aufzugsschächte, konventionell aus Stahlbeton gegossen, ist der ökologische Fußabdruck über den Lebenszyklus betrachtet kleiner als bei herkömmlichen Baumaterialien. Darüber hinaus zeichnet sich das Projekt durch ein starkes soziales Profil aus - das Konzept spiegelt - vertikal in 29 Geschossen gestapelt - eine typische Kreuzberger Nachbarschaft wider. Von den 18.000 m² Nutzfläche sind 15 % für die soziale Infrastruktur eingeplant, 25 % für gewerbliche Einrichtungen und 60 % für das Wohnen.



Ausstellung im AEDES mit Möbeln der Serie Vroom von Vestre © Erik-Jan Ouwerkerk

Weitere Ausstellungs-Projekte sind: Kristian August Gate 13 am Platz Tullinløkka in Oslo, ein Bürogebäude aus den 1950er Jahren, bei dessen Revitalisierung zu 70 Prozent gebrauchtes Material eingesetzt wurde; das Projekt „Recipe for Future Living“ im Osloer Stadtteil Stovner, mit dem Mad den internationalen Wettbewerb „Reinventing Cities“ gewann und das ausschließlich auf Kreislaufwirtschaft und nachhaltiger Ressourcennutzung basiert; und das Versammlungsgebäude Festiviteten in Larvik, ein Bau von 1874, das ebenfalls überwiegend mit wiederverwendetem Material saniert wurde und heute ein wichtiger sozialer Treffpunkt ist.

Das Motto von Vestre lautet: „Jeder kann die Welt retten. Zumindest ein bisschen.“ Und so wie Mad arbeitet auch Vestre an einer nachhaltigen Zukunft, die die Welt zu einem besseren Ort macht. Deshalb war es für Vestre eine große Freude, die Ausstellung zu unterstützen. Der zentrale Sitzbereich in der Mitte des Ausstellungsraums wurde von VERSTE mit Möbeln der Serie Vroom ausgestattet. Er lädt die Besucher dazu ein, zusammenzukommen und sich einen Überblick über die ausgestellten Projekte zu verschaffen. Für den Außenbereich hat Vestre außerdem Sitztreppen vom Typ Stoop zur Verfügung gestellt.

Hermann Josef Pilgram

Die Ausstellung im Aedes Architecture Forum Berlin läuft noch bis zum 10. März 2022.
www.aedes-arc.de

Erst Artenschutz, dann bauen

Wechselkröte am Bayerischen Bahnhof in Leipzig: Das Artenschutzprogramm beginnt

Die Planungen für die Entwicklung des Stadtquartiers Lößniger Straße im Stadtraum Bayerischer Bahnhof gehen voran: Bevor die Bagger rollen, beginnt ein Artenschutzprogramm für die geschützte Wechselkröte, die hier lebt. Bereits 2014 wurde vom Vorkommen der bedrohten Wechselkröte (*Bufo viridis*) auf dem brachliegenden Gelände südlich des Portikus berichtet. Um die Population zu bestätigen und entsprechende Schutzmaßnahmen einzuleiten, hatte die BUWOG, in direkter Abstimmung mit dem Amt für Umweltweltschutz der Stadt Leipzig, die spezialisierten Gutachterbüros hochfrequent GbR aus Leipzig und RANA – Büro für Ökologie und Naturschutz aus Halle beauftragt, die 2021 auf dem Areal tätig wurden.



Erst Artenschutz, dann bauen - Baubeginn für das Quartier an der Lößniger Straße ist voraussichtlich 2023. Hier entstehen rund 1.200 Mietwohnungen, davon 30 Prozent mietpreisgebunden. Quelle: Buwog

Gute Nachrichten: Mittlerweile wurde das Vorkommen der seltenen Amphibienart bestätigt. Im April 2022 starten nun Maßnahmen, um die Struktur- und Lebensräume der Wechselkröte zu ertüchtigen – pünktlich zur Laichsaison der Wechselkröte. Diese erstreckt sich von April bis in den Sommer. Zuvor verbringen die Tiere den Winter im Boden.

Mit Wegzug der Distillery zum 31. März beginnt die BUWOG mit genehmigungsfreien Artenschutzmaßnahmen: Hierzu zählt die Verbesserung des Lebensraums z.B. durch Anlage von mehreren Feucht-

flächen. Dadurch wird ein stabiles Reproduktionsgeschehen der Tiere aufgebaut, um die nachfolgende Umsiedlungsmaßnahme zu sichern. Während der Umsiedlung wird durch beauftragte Fachexperten der Laich der weiblichen Tiere abgesammelt und in ein Ersatzhabitat transportiert, wo die dort geschlüpften Tiere dann heimisch werden.

Zu diesem Zweck hat die BUWOG ein 5,5 Hektar großes Biotop am Hainer See vertraglich gesichert, welches sich rund 20 Kilometer südlich von Leipzig befindet. Das Ersatzhabitat liegt funktionsfähig vor und wartet nun darauf, die geschützte Art Wechselkröte aufzunehmen.

Eva Weiß, Geschäftsführerin der BUWOG Bauträger GmbH: „Wir freuen uns, mit der beginnenden Laichsaison nun die vorbereitenden Maßnahmen starten zu können, damit die Amphibien am Hainer See heimisch werden und sich dort als stabile Population gut entwickeln können.“

Die erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen wird langfristig – über einen Zeitraum von 25 Jahren – durch ein begleitendes Monitoring überprüft. Herrichten, Pacht und Pflege des Ersatzhabitats werden durch die BUWOG gesichert. Die Kosten der Maßnahme in Höhe von rund 500.000 Euro trägt der Bauträger. Ähnliche Artenschutzprojekte hat die BUWOG bereits in der Vergangenheit erfolgreich durchgeführt, zuletzt u.a. [durch Umsiedlung von bedrohten Zauneidechsen in Berlin](#).

Bauen im Einklang mit dem Naturschutz

Eva Weiß: „Im Rahmen unserer nachhaltigen Projektentwicklung gehört es für uns dazu, professionell mit artenschutzrechtlichen Themen umzugehen und, wie bei der Wechselkröte in Leipzig, Arten auf Ersatzflächen um- oder anzusiedeln, die wir langfristig pachten und pflegen. Damit lassen sich berechnete Belange des Naturschutzes in Einklang bringen mit dem Bedarf für neuen Wohnraum.“

Baubeginn für das Quartier an der Lößniger Straße ist dann voraussichtlich 2023. Hier entstehen rund 1.200 Mietwohnungen, davon 30 Prozent mietpreisgebunden.

Michael Divé

Die Wechselkröte ist ein Froschlurch aus der Familie der Kröten und Lurch des Jahres 2022. Die durch Lebensraumverluste gefährdete Art steht auf der Roten Liste des Bundesamts für Naturschutz. Die Männchen erreichen eine Körpergröße von bis zu 8 cm, die Weibchen bis 9 cm.

[Zum Artenporträt Wechselkröte / Lurch des Jahres 2022](#)



**LEITUNGSWASSERSCHÄDEN
IN TROCKENEN TÜCHERN**

„Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße.“
Mieter aus Dortmund



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-
SCHUTZ >>

BRAND-
SCHUTZ >>

LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>

NATUR-
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.