

Für Baugesellschaften
Neubau und Bestand

Magazin

DAS FACHMAGAZIN FÜR FÜHRUNGSKRÄFTE IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Verlags-Marketing Stuttgart GmbH · Postfach 10 27 44 · 70023 Stuttgart
Deutsche Post AG · Entgelt bezahlt · PVSt · E 11401 F · ISSN 0943-528X



Hilzinger fertigt Fenster nach dem schweizer Minergie-Standard.

16

Modifiziertes Energiekonzept der Bundesregierung – Die Regierung sorgt für viel Verwirrung

17

Rechtliche Rahmenbedingungen des Brandschutzes in Gebäuden – Viele Länder – und noch mehr Regelungen

52

Kabelnetzbetreiber Tele Columbus – Im Herbst geben wir richtig Gas!



SCHWERPUNKT

Contracting

- 31** Wirtschaftliche und klimaschonende Wärme
- 34** Mit Energiepartner die beste Lösung finden
- 36** Selbst erzeugter Strom ist Bares Wert

ENERGIE

- 38** Photovoltaik ist erwachsen geworden
- 39** Märkisches Viertel zählt Strom intelligent
- 40** Energiepreise mit extremen Schwankungen
- 41** Ista: „Energiedatenmanagement günstiger“

GEBÄUDETECHNIK

- 42** Damit das Parkett auch gut Holz bleibt
- 44** Barrierefrei wohnen plus Öko-Energie
- 46** Ein Festival der feinen Harmonien
- 48** Partner der Wohnungswirtschaft

- 50** Aufgestockt und ausgeglichen

- 51** Ganz fix den Zahn der Zeit besiegt

MEDIENWELT

- 52** Kabelnetzbetreiber Tele Columbus – „Im Herbst geben wir richtig Gas!“

IT-LÖSUNGEN

- 54** Zwei neue alte Marken, eine neue Strategie

MESSEN & TERMINE

- 55** Symposium – Mehrwert bei Tele Columbus in Berlin
- 56** Expo Real 2010
Golfturnier der Kalo-Gruppe
- 57** 4. Clean Energy and Passivhouse (CEP)
- 58** Bau 2011 – Exklusiver Service für unsere Leser
- 60** 36. Fachgespräche des Evangelischen Siedlungswerks in Fischen – Geballtes Wissen für die Wohnungswirtschaft
- 70** Die Aussteller in Fischen

72 PRODUKT-NEWS

76 WIRTSCHAFT

78 PERSONALIEN

79 NEUE FACHBÜCHER

80 LESERPOST

80 VORSCHAU

Zum Titelfoto

ANZEIGE



Hilzinger steht der Wohnungswirtschaft mit Rat und Tat zur Verfügung. Als einer der führenden Hersteller fertigt das Unternehmen Fenster und Türen aus Kunststoff, Holz und Aluminium. Neben Standardfenstern sind auch zahlreiche Speziallösungen wie Lüftungsfenster, Energiegewinnfenster oder farbige Acrylcolorfenster im Programm. Der Vertrieb und die Montage erfolgen bundesweit über Hilzinger-Fachhandelpartner. Großprojekte werden teilweise auch direkt über eine der zahlreichen Hilzinger-Objektteilungen abgewickelt. Mehr auf den Seiten 48 ff.

Unternehmensporträt: Hilzinger Fenster und Türen

Partner der Wohnungswirtschaft

Kunststofffenster haben sich am Markt durchgesetzt: Bei den Marktanteilen nach Rahmenmaterial führt das Material bundesweit mit 56 Prozent, gefolgt von Aluminium (21 Prozent), Holz (16 Prozent) und Holz-Aluminium (7 Prozent). Insbesondere bei der Sanierung können Kunststofffenster ihre Vorteile bei Dämmung, Beständigkeit und Pflegefreundlichkeit ausspielen. Das hat auch Helmut Hilzinger erkannt, als er den elterlichen Betrieb übernahm und im Jahr 1974 mit der Produktion von Kunststofffenstern begann. Heute zählt Hilzinger zu den führenden Fensterherstellern mit speziellen Lösungen für die Wohnungswirtschaft.

Es gibt heute inzwischen sehr effiziente Fenstersysteme, die, gerechnet über die Heizperiode, mehr Energie gewinnen als verlieren. Eingesetzt werden spezielle Verglasungen, die nicht nur sehr gut dämmen und die Wärme im Raum halten, sondern auch in der Lage sind, gleichzeitig kostenlose Sonnenenergie in hohem Maß über die Verglasung an den Raum weiterzuleiten. Fenster sind, abgesehen von der transparenten Wärmedämmung, das einzige Bauteil, das Energie gewinnt. Wenn

diese kostenlosen Energiegewinne nun höher sind als die Wärmeverluste, spricht man vom Energiegewinnfenster.

764 Mitarbeiter produzieren und verkaufen Fenster und Türen aus Kunststoff, Aluminium, Holz und Kunststoff-Aluminium sowie Innentüren aus Holz. Die Produktpalette umfasst neben Standardfenstern auch viele Speziallösungen für die Modernisierung – auch für denkmalgeschützte Gebäude. Der Vertrieb und die Montage erfolgen zum einen über die bundesweit 600 Partnerbetriebe des Unternehmens, zum anderen, je nach Region und Projekt, über die firmeneigenen Objektteilungen. Fachberater informieren im Vorfeld über die technischen Möglichkeiten und zeigen effiziente Lösungen auf. Nach Auftragsvergabe wird jedes Fenster exakt gemessen und auf Maß produziert. Bei Rahmenprofilen, Anschlussprofilen, Rollläden, Beschlagstechnik und Verglasung werden ausschließlich Markenprodukte eingesetzt. Die Fertigung selbst erfolgt nach dem RAL-Gütezeichen. Bei Bedarf werden Detail- und Anschlusskizzen angefertigt sowie speziell für die Modernisierung entwickelte Systemkomponenten eingesetzt. Passgenaue Lösungen und energetisch optimierte Anschlüsse an das Mauerwerk sind Grundvoraussetzung,

um Wärmebrücken zu vermeiden. Bei der Abdichtung der Fenster zum Mauerwerk sind die RAL-Montagerichtlinien und der Stand der Technik maßgebend. Als erstem deutschen Fensterhersteller wurde Hilzinger das Schweizer Minergie-Zertifikat verliehen. Das Minergie-Zertifikat steht für Fenster, „welche dem besten Stand der Technik entsprechen, insbesondere bezüglich Wärmedämmfähigkeit, Kondensatfreiheit und Dichtigkeit sowie ein gutes Preis-Leistungsverhältnis aufweisen“.

Erfahrener Experte bei der Sanierung

Ob Austausch eines einzelnen Fensters, die Fenstermodernisierung einer kompletten Wohnung oder die Abwicklung eines Großprojekts: Die Montage in bewohntem Zustand ist für den Fensterhersteller und seine Partnerbetriebe Tagesgeschäft. Eingesetzt wird spezielles Werkzeug, vor allem zur sauberen und fachmännischen Demontage der alten Fenster. Bereits das Standardfenster mit Zweifach-Verglasung erfüllt die Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009. Aufgrund der steigenden Anforderungen an die energetische Qualität der Fenster setzt Hilzinger jedoch immer häufiger auf Dreifachver-



Die Sanierung in bewohntem Zustand gehört für den Fenster- und Türenspezialisten Hilzinger und seine Partnerhandwerker zum Tagesgeschäft. Davon zeugen auch zahlreiche Beispiele – wie die 604 Fenster mit Vorbaurollläden eines Objekts der Baugenossen-

glasungen und Fenster mit automatischer Lüftungsfunktion.

Vorteile einer Dreifachverglasung

Denn: Dreifachverglasungen mit Ug-Werten von 0,6 bis 0,7 W/m²K werden sich durchsetzen und sind aus energetischer Sicht sehr zu empfehlen. Der Vorteil im Vergleich zu Zweifachverglasungen ist zum einen die verbesserte Wärmedämmung. Uw-Werte von 0,8 bis 1,0 W/m²K sind mit Dreifachverglasungen preisgünstig und wirtschaftlich realisierbar. Im Vergleich zu alten Holz-Verbundfenstern mit Uw-Werten von 2,8 bis 3,0 W/m²K ist das eine Verbesserung um das Drei- bis Vierfache. Das entspricht einer Heizölsparsparnis pro Heizperiode von 20 bis 26 Litern pro Quadratmeter Fensterfläche. Hinzu kommen die raumseitig höheren Oberflächentemperaturen: Bei 20 Grad Raumtemperatur und minus 5 Grad Außentemperatur beträgt die Temperatur an der Scheibenoberfläche bei Dreifachverglasung 18 Grad. Kondensbildung und Konvektionserscheinungen aufgrund zu extremer Temperaturunterschiede an den Bauteiloberflächen werden somit deutlich reduziert. Bei neuen Zweifachverglasungen hingegen beträgt die Oberflächentemperatur raumseitig 16 Grad, bei alten Isolierverglasungen von 1990 sogar nur 11 Grad.

Lüftungsfenster gegen Schimmelpilz

Auch die Lüftung ist bei Fenstern aufgrund der energetischen Anforderungen

ein großes Thema: Je dichter die Gebäudehülle wird, desto mehr kommt es auf die richtige Luftzirkulation im Haus an. Auf manuelles Lüften allein kann sich dabei kein Vermieter mehr verlassen. Umso wichtiger werden, insbesondere bei der energetischen Sanierung, integrierte Lüftungssysteme: Das Lüftungsfenster Solar-Climatec beispielsweise lüftet bei geschlossenem Fenster und sorgt für ein bis zwei zusätzliche Luftwechsel pro Tag. Es unterstützt den Bewohner bei der täglichen Wohnungslüftung. Das beugt Kondensat und Schimmelpilzbildung vor. Der im Rahmen integrierte Fensterlüfter mit Wärmetauschereffekt funktioniert auf Basis der freien Querlüftung und kann nach der DIN 1946-6 zur Berechnung des Mindestluftwechsels zum Feuchteschutz herangezogen werden.

Sollen bei höherer Raumluftfeuchte zum Beispiel in Bädern größere Luftmengen ausgetauscht werden, kommt der Fensterlüfter Air-Control zum Einsatz: Er arbeitet feuchteregulierend und lüftet in Abhängigkeit der tatsächlich im Raum herrschenden relativen Luftfeuchtigkeit auf Basis der freien Lüftung völlig ohne Strom. Er wird im Fensterfalz, im Fensterahmen oder einem Verbreiterungsprofil eingebaut. Der Lüfter erfüllt bereits in der Standardausführung 37 Dezibel Schalldämmung.

Jetzt kommt Farbe ins Spiel

Eine Besonderheit ist auch das Fenstersystem Hilzinger Creativ: Außenseitig

wird der Fensterrahmen mit farbigem Acrylglas beschichtet – eine hochwertige und dennoch preisgünstige Lösung, um Farbe ins Spiel zu bringen. Fünffmal dicker als Lack, hat Acrylglas die Eigenschaft, dass es UV-Strahlung nicht absorbiert. Das Profil heizt nicht auf, und die Oberfläche ist sehr hart und kratzfest.

Holzfenster für den Denkmalschutz

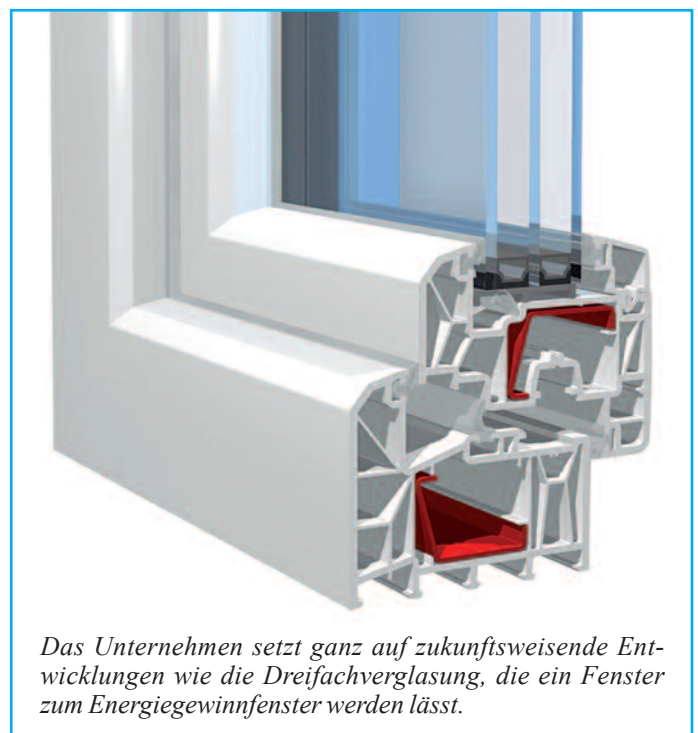
Bei speziellen Anforderungen des Denkmalschutzes bietet Hilzinger neben Kunststofffenstern mit Zierprofilen auch das Holzfenster Natura Altbau und Natura Denkmal an. Diese Fenster haben keine Aluminium-Regenschutzschiene und einen Stufenfalz aus Holz, wie es sehr häufig vom Denkmalschutz verlangt wird. Verarbeitet werden die Holzarten Kiefer, Meranti, Lärche und Fichte. Ergänzt wird das System durch zahlreiche Zierprofile und Kapitälchen aus eigener Herstellung.

Rollladen nicht vergessen

Über alte, schlecht gedämmte und undichte Rollladenkästen und Gurtführungen geht sehr viel Wärme verloren. Außerdem dringt Lärm unnötig in die Wohnung. Bei einer Fenstersanierung liegt der Fokus auch auf dem Rollladenkasten. Für fast jede Situation gibt es inzwischen die passende Lösung: Der Minirollladenkasten ist besonders klein und dennoch gedämmt. Er sitzt über oder vor dem Fenster und wird gemeinsam mit dem Fenster montiert. Den Kasten gibt es auch mit integriertem ►



schaft Bad Cannstatt in Stuttgart oder das Sanierungsprojekt der Badenweilerstraße der Freiburger Stadtbau.



Das Unternehmen setzt ganz auf zukunftsweisende Entwicklungen wie die Dreifachverglasung, die ein Fenster zum Energiegewinnfenster werden lässt.

Fliegenschutz oder mit Putzträgerplatte zum Überputzen. Der Einschubrollladen wird gemeinsam mit dem neuen Fenster montiert und von unten in den bauseitig vorhandenen alten Sturzkasten eingeführt. Vorbaurollläden sitzen vor dem Fenster und werden außenseitig am Fensterrahmen befestigt. Sie sind thermisch vom Raumklima getrennt.

Thermoflexdämmplatten

Soll kein neuer Rollladenkasten integriert werden, kann der alte Kasten auch ausgedämmt werden. Sehr häufig eingesetzt wird bei Hilzinger das beliebte Dämmsystem Thermoflex. Die Dämmplatten gibt es in den unterschiedlichsten Ausführungen und in verschiedenen Dämmstärken. Die alten undichten Gurtführungen werden durch spezielle neue Sanierungsgurtführungen ausgetauscht.

Alternativ zur konventionellen Gurt- oder Kurbelbedienung kann grundsätzlich jeder neue Rollladen mit Motor ausgestattet werden. Speziell für die Sanierung gibt es auch Funklösungen, sodass das aufwendige „Schlitzeklopfen“ entfällt. Die Stromzufuhr kann beispielsweise auch in Verbindung mit einer Fassadendämmung außenseitig zwischen Wand und Dämmsystem erfolgen.

red

www.hilzinger.de

Sanierung eines Mehrfamiliengebäudes in München

Aufgestockt und ausgeglichen

Vor zwei großen Herausforderungen sind Planer und Verarbeiter bei der Modernisierung eines Mehrfamilienhauses in München-Schwabing gestanden: Das 105 Jahre alte Gebäude sollte um zwei Geschosse mit drei Wohnungen aufgestockt werden und die sehr unebene Fassade eine moderne Gestaltung mit effizienter Wärmedämmung erhalten.

Schaffung von drei weiteren Wohnungen und energetische Fassadensanierung“: So lautete die Aufgabe für die Modernisierung eines viergeschossigen Wohngebäudes, das 1904 im Münchner Stadtteil Schwabing errichtet wurde und in mehrfacher Hinsicht nicht mehr die Anforderungen an modernen Wohnraum erfüllte. Die Wohnungen waren sanierungsbedürftig, und die Fassade benötigte dringend ein moderneres Outfit sowie eine effiziente Wärmedämmung. Außerdem sollten auf dem Dach drei neue Wohnungen entstehen. Der dafür zur Verfügung stehende Platz war begrenzt – in der Grundfläche durch das Haus selbst und in der Höhe durch das Nachbargebäude. Diese Herausforderung haben die Architekten gemeistert, indem sie drei individuelle, zweigeschossige Mini-Häuser entwickelten, die wie 3D-Puzzle-Teile ineinandergeschachtelt sind und platzsparend über nebeneinanderliegende, gegenläufige Treppen erschlossen werden. Die mit der Aufstockung verbundenen Lasten werden über die mit Beton aufgefüllten Schornsteine in die Fundamente geleitet.

Die zweite Herausforderung stellte die Sanierung der alten Fassade dar. Da der Putz Risse und große Unebenheiten aufwies, kam ein Wärmedämm-Verbundsystem nicht infrage. Aus diesem Grund fiel die Entscheidung für ein vorgehängtes

hinterlüftetes Fassadensystem, das einen hohen Wärme- und Schallschutz bietet und schnell montiert wird. Bei dem Gebäude in München-Schwabing gleicht die Unterkonstruktion, die entsprechend der statischen Berechnungen positioniert und mit Dübeln befestigt wurde, horizontale

und vertikale Unebenheiten bis zu einer Tiefe von 8 Zentimetern aus. Als Wärmedämmung kamen vlieskaschierte und hydrophob ausgestattete Steinwolleplatten zum Einsatz, als Putzträger Sto-Ventec-Trägerplatten. Die Platten bestehen aus recyceltem Altglas und zeichnen sich durch ein geringes Gewicht aus. Sie sind beidseitig gewebearmiert und können auf der Baustelle mit handelsüblichen Werkzeugen zugeschnitten werden. Als Oberputz dient der grobkörnige Modellierputz Stolit Effect, dessen Applikation in zwei Schritten erfolgt: Zunächst wird der Putz aufgetragen und abgezogen. Anschließend wird in die noch nasse Oberfläche der Effect-Sand eingestreut und nach einer kurzen Standzeit mit einer Rolle eingedrückt. Der Modellierputz kam in einem Graphitton zum Einsatz. Die glatten, dunklen Putzflächen stehen im Kontrast zu den offen gestalteten Mini-Häusern, die mit ihren raumhohen Verglasungen und umlaufenden Balkonen das Flair von Penthäusern vermitteln. Die Ränder der beiden Decken sind wie das Bestandsgebäude mit dem vorgehängten Fassadensystem verkleidet, in das unsichtbar die Schienen für die Sonnenschutzvorhänge integriert sind.



Das 1904 errichtete Gebäude wurde komplett saniert und um zwei Stockwerke ergänzt. In den oberen Stockwerken sind die Schienen für die Sonnenschutzgardinen das Fassadensystem integriert.

red

www.sto.de