



WIE SEHEN SIE DAS?

Wohnen im Alter: Zukunftsmarkt für Planer?

Die demographische Entwicklung spricht für diese These. Doch es gibt einiges zu beachten. BiB notes sprach mit Dr. Frank Simons.

Dr. Frank Simons,
Leiter der Bau-
aufsichtsbehörde
Landeshauptstadt
Saarbrücken



Sind neue Konzepte gefragt?

In der Tat werden die Menschen immer älter und wollen ihr Leben so lange wie möglich selbstständig leben. Allerdings bevorzugt die Mehrheit der älteren Menschen das Wohnenbleiben in den eigenen vier Wänden, hier geht es um altersgerechtes Umbauen.

Erst langsam etablieren sich neue gemeinschaftliche Wohnformen, zum Beispiel Nachbarschafts-, Haus- oder Wohngemeinschaften, integrative Wohnprojekte, betreutes Wohnen oder Wohngruppen. Hier sind neue Planungskonzepte gefordert.

Was wissen wir über den Status quo?

Das Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) führt im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung bis 2010 eine Untersuchung durch. Ihre Ziele sind die Quantifizierung des Bestandes sowie des aktuellen und zukünftigen Bedarfs an altersgerechten Wohnangeboten. Man darf gespannt sein. Schon jetzt gibt es jedoch für altersgerechtes Bauen und Umbauen diverse Förderprogramme des Bundes sowie Sonderförderprogramme der Länder.

Welche Aussicht haben Architekten?

Architekten und Planer haben hier ein Aufgabenfeld, für das Spezialisierung gefragt ist. Altersgerechtes Umbauen bedeutet, den Gebrauchswert von Wohneinheiten im Zuschnitt, in der Technik und in der Versorgung für ältere Menschen zu verbessern. Das Förderprogramm des Bundes bezieht sich dabei auf die äußere Erschließung, Stellplätze und den Gebäudezugang sowie auf die innere Erschließung mit Aufzügen, Treppen, Rampen und Wohnungsfloren. Weitere

Merkmale sind unter anderem die Ausgestaltung von Küchen und Bädern sowie von Wohn- und Schlafräumen.

Wie steht es um die klassischen Altenheime?

Für Menschen, die nicht mehr alleine leben können, bieten Altenpflegeheime schon länger Konzepte zum Wohnen in der Gruppe. Meist gibt es hier gemeinschaftliche Wohnbereiche, um die die Einzelzimmer der Bewohner angeordnet sind.

Verhindert das Baurecht neue Konzepte?

Die Öffnung des Heimgesetzes erlaubt den zuständigen Behörden mit § 25a („Erprobungsregelung“) Abweichungen von der Heimmindestbauverordnung. So gibt es zum Beispiel in einer Wohneinheit, die aus einem Gemeinschaftsbereich und individuellen Schlafräumen besteht, Flure mit der Eigenschaft „notwendige Flure“ im Sinne des Brandschutzes nicht mehr. Damit ermöglicht das Baurecht älteren Menschen ein Gemeinschaftsleben ohne bauliche Ab-



schottungen. Evakuierung geht vor Brandbekämpfung. Einzelne Bundesländer haben Handlungsempfehlungen herausgegeben, wie die Abweichungen von der Heimmindestbauverordnung ausgefüllt werden können. Sie sind inhaltlich vergleichbar und darum im Prinzip auch länderübergreifend anwendbar. Das A und O ist aber die rechtzeitige, enge Abstimmung der Planung mit den zuständigen Bauaufsichtsbehörden.

Mehr Infos zum Thema:

www.kfw-foerderbank.de
www.nullbarriere.de/verordnungen-richtlinien
www.wm.baden-wuerttemberg.de (Projektbeispiele
in der Broschüre „Wohnen und Bauen für die
Zukunft – barrierefrei“)

www.barrierefrei.nrw.de
www.verwaltung.bayern.de/broschueren-bestellen
(Broschüre „Wohnen im Alter“, Fallstudie barrierefreies
und integriertes Wohnen)
www.berlin.de/special/wohnen/alter/wie
(Projektbeispiele und Vertiefung der Begrifflichkeiten)

AUS DER REDAKTION

Da bewegt sich was!



EnEV 2009

Die neuen Wärmeschutz-Anforderungen wirken sich auf zahlreiche Begriffe in Ihrer Bauordnung im Bild aus. Ob Bauvorhaben wie Anbau oder Wintergarten, ob Bauteile wie Flachdach, Decke oder Dämmung sowie technische Anlagen: Die EnEV enthält viele Detailpunkte, die Sie in Ihrer Planung berücksichtigen müssen.

■ Dr. Frank Simons, Leiter Bauaufsichtsamt Saarbrücken



Bestandsschutz

Planungen im Gebäudebestand bergen Risiken. Ist der Bestandsschutz rechtmäßig? Was passiert bei Sanierung und Umnutzung? Schnell kann der Bestandsschutz erlöschen, z.B. bei Aufstockung, Nutzungsänderung, Beseitigung von Außenwänden, Abbruch oder verfallenden Gebäuden. Dr. Ronald Kunze klärt Sie über alle Tücken des Themas auf.

■ Dr. Ronald Kunze, freier Autor für Bauplanungsrecht



Sanierung

Bei diesem Thema gibt es viele Unwägbarkeiten, man denke nur an die Bausubstanz. Doch auch das Baurecht barg bislang Tücken. Beispielsweise förderte der Staat energetische Sanierungen, doch die Umsetzung war oft nicht möglich. Mittlerweile haben viele Länder nachgerüstet, z.B. beim Abstandsflächenrecht für nachträgliches Wärmedämmen.

■ Jürgen Odszuck, Leiter Planungsamt Stadt Erlangen



Holzbauweise

Als nachwachsender Rohstoff wird Holz auch für das Bauen wieder interessanter. Besonders geeignet ist das Material für alle, die nachhaltig bauen wollen oder hohen Wärmeschutz erreichen möchten. Problematisch kann es beim Brandschutz und auch bei der Luftdichtheit werden. In Ihrer Online-BiB in Kürze mehr zum Thema.

■ Daniel Ulrich, Bauaufsichtsamt Stadt Nürnberg

RUND UMS BÜRO

Konkurrenz aus dem Ausland?



Preiswerter bauen? Welcher Bauherr will das nicht! In den Grenzregionen zu Polen, Tschechien, den Niederlanden und Belgien gibt es für Bauwillige neben den klassischen Einsparmöglichkeiten jetzt neues Sparpotential: Zahlreiche ausländische Planer bieten ihre Leistungen aggressiv zum Spottpreis an. Im Unterschied zu den deutschen Kollegen sind sie nicht an die Honorarsätze der HOAI gebunden, und das klingt für Bauherrn zunächst verlockend: Denn weniger Geld für den Architekten bedeutet mehr Spielraum bei der Ausstattung. Aber Ankreiden gilt nicht, man sollte ehrlich bleiben. Die Leistung der Kollegen wird sicher in der Regel ähnlich gut sein wie die der inländischen Planer. Doch wie können sich deutsche Architekten und Ingenieure auf „ihrem“ Terrain den Markt sichern?

Haftung nicht geklärt

Eine Möglichkeit ist Aufklärungsarbeit. Hierbei kam die ARGE Baurecht des Deutschen Anwaltsvereins deutschen Planern erst kürzlich zu Hilfe. Sie warnt vor der Beauftragung ausländischer Planer, vor allem, weil viele Haftungsfragen ungeklärt sind. Geht beispielsweise auf der deutschen Baustelle etwas schief und ist ein in der Bundesrepublik ansässiger Architekt für den Schaden verantwortlich, haftet er auch dafür. Passiert der gleiche Fehler dem ausländischen Kollegen, muss der Bauherr jedoch wesentlich härter um seine Rechte kämpfen. Richtig teuer wird es, wenn es zum Rechtsstreit kommt. Dieser findet dann im Ausland, am Sitz des beauftragten Architekten, statt. Neben Dolmetscherkosten können weitere Kosten anfallen, die in Deutschland nicht üblich sind. So muss etwa in Belgien jeder seinen Anwalt selbst bezahlen, egal, wer gewinnt.

Qualität steigern

Eine andere Form der Auftragssicherung besteht darin, die Qualität der eigenen Leistung zu steigern und sich ein so genanntes „Alleinstellungsmerkmal“ zu erarbeiten. Die Umsetzung des deutschen Gütesiegels für nachhaltiges Bauen ist ein Beispiel für besondere Qualitätsstandards. Die Zertifizierung erfasst Nachhaltigkeit in den Dimensionen Ökologie, Soziales/Funktionales, Wirtschaftlichkeit und Technik. Damit ist es ausländischen Gütesiegeln, die allein Umweltaspekte beachten, deutlich überlegen. Auch hier ist also Aufklärung über die Unterschiede angesagt – packen wir’s an!



Wo drückt Sie der Schuh?

Welche Themen beschäftigen Sie gerade? Schreiben Sie uns Ihre Sorgen und Fragen! Egal, ob es um Bauordnungsrecht, ums Planungsbüro oder um die Auftragslage geht. Ihre Themen sind für alle wichtig! Einfach eine E-Mail senden an bib-notes@weka.de

RUND UMS BÜRO

Kurz notiert

► LBO-Novellen in den Ländern!

Die Länder Baden-Württemberg und Bremen haben ihre Landesbauordnungsnovellen auf den Weg gebracht (ab März 2010 im Update). In Baden-Württemberg wird beispielsweise ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren eingeführt, Fristen werden verkürzt und die Eigenverantwortlichkeit des Bauherrn wird ausgebaut. Auch in anderen Ländern tut sich was: Bayern hat seine Novelle jetzt schon zum zweiten Mal novelliert (jetzt aktualisiert), und die Länder Hessen und Niedersachsen diskutieren derzeit über eine Novellierung ihrer LBOs.

➔ *Die Autoren Ihrer Bauordnung im Bild beobachten für Sie regelmäßig die Gesetzeslage.*

► VOB 2009 in Kraft

Kommunen und Baugewerbe hätten im Grunde lieber an den bewährten Regeln festgehalten. Doch mit dem Ziel, das Vergaberecht insgesamt zu vereinfachen, hat die Regierung nun Tatsachen geschaffen: Die neue VOB 2009 wurde am 15. Oktober 2009 im Bundesanzeiger veröffentlicht. Allerdings werden die Länder die VOB/A erst im Frühjahr 2010 anwenden,

wenn auch die Vergabeverordnung (VgV) in Kraft tritt.

► Baugenehmigung in NRW

Für Baugenehmigungen ab 1. Januar 2010 muss in NRW ein neuer statistischer Erhebungsbogen verwendet werden. Die neuen Formulare sind auf der Internetseite der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder als PDF-Datei abrufbar.

► Landesrecht

In Baden-Württemberg trat die neue EnEV-DVO am 1. Dezember 2009 in Kraft. Auch Berlin hat schon auf die neuen Anforderungen der EnEV mit einer geänderten Durchführungsverordnung reagiert. Andere Länder sind noch nicht so weit, aber in NRW ist beispielsweise die Umsetzung der EnEV in Landesrecht in Arbeit.



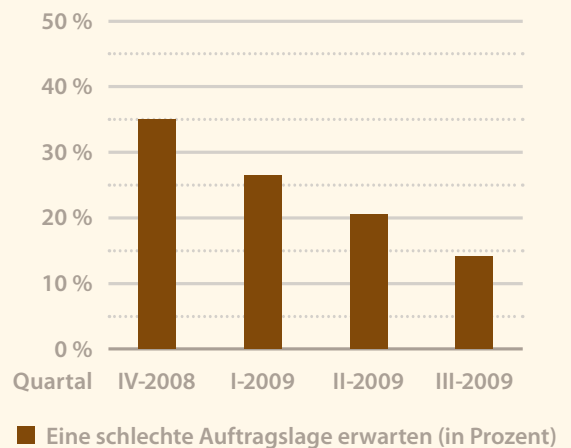
Perspektive



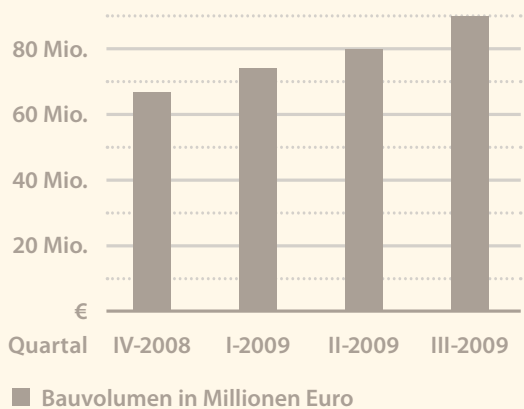
Ifo-Architektenumfrage macht Hoffnung

Es geht aufwärts: Zumindest legt dies die aktuellste Architektenumfrage des ifo-Instituts nahe. Danach rechnen immer weniger Architekten mit einer schlechten Auftragslage und sehen wieder einer besseren Zukunft entgegen.

Entwicklung Geschäftsklima



Geschätztes Bauvolumen der freischaffenden Architekten für Ein- und Zweifamilienhäuser



Das Bauvolumen ist nicht nur bei den Ein- und Zweifamilienhäusern steigend, auch der Wohnungsbau insgesamt konnte zum II. Quartal 2009 um 20 % zulegen. Der Nicht-Wohnungsbau wächst zwar auch, aber nicht so stark, hier waren es nur 7 % Zuwachs.

BiB – BAUORDNUNG IM BILD – Ansprechpartner und Services

Mehrplatzlizenzen, Wartungsverträge, Rabatte

Christine Wilholm und Heike Reindl sind gerne für Sie da:

Mo – Do: 08:00–16:00 Uhr, Fr: 08:00–14:30 Uhr

Fon: +49.82 33.23-40 50

Fax: +49.82 33.23-71 47

E-Mail: wartungsvertraege.bau@weka.de

Kundenservice WEKA: Fon: 0 82 33.23-40 01



WEKA MEDIA GmbH & Co. KG Sitz in Kissing, Registergericht Augsburg, HRA 13940
 Persönlich haftende Gesellschafterin: WEKA MEDIA Beteiligungs-GmbH, Sitz in Kissing, Registergericht Augsburg, HRB 23695
 Vertretungsberechtigte Geschäftsführer: Stephan Behrens, Mirko Meurer, Dr. Heinz Weinheimer

Bezug: WEKA MEDIA GmbH & Co. KG Römerstraße 4, D-86438 Kissing
 Fon +49.82 33.23-40 01 | Fax +49.82 33.23-74 00 | www.weka.de | V.i.S.d.P.: Jutta Heim
 Anschrift siehe Bezug | Redaktion: Karin Nusch www.dieinfomacher.de | Layout: 29 transfer concept