

Warum ist Atum ein Immobilien-Management?

2015-05-13 13:16

Bsp. eines Dachausbaus



Kein anderes Projekt als ein Dachgeschoss-Ausbau eignet sich besser, um die Wichtigkeit eines Bau-Managements im Bestand zu demonstrieren. Hier spielt die richtige Organisation von handwerklichen, ingenieurhaften, betriebswirtschaftlichen, ordnungsrechtlichen, kommunikativen und nicht zuletzt auch sozialen Aufgaben und Abläufen eine sehr große Rolle. Ein hohes Maß an Komplexitäts-Management ist erforderlich! Wie sich Atum dieser Aufgabe stellt, zeigen wir an [unserem aktuellen Projekt](#):

In einigen kurzen, praktischen Beiträgen auf diesem Blog möchte ich schildern, wie wir das Bau-Management beim aktuellen Bauvorhaben umsetzen und welchen Nutzen Kunden davon haben.

In diesem Beitrag geht es um die Decken- und Dachkonstruktion der neuen Wohneinheiten. Bevor wir mit dem Bau der neuen Dachhaut begannen, spielten wir verschiedene Szenarien der Konstruktion und Umsetzung, aber auch des Wetterschutzes durch. Hier sind einige Eindrücke der Strategie:

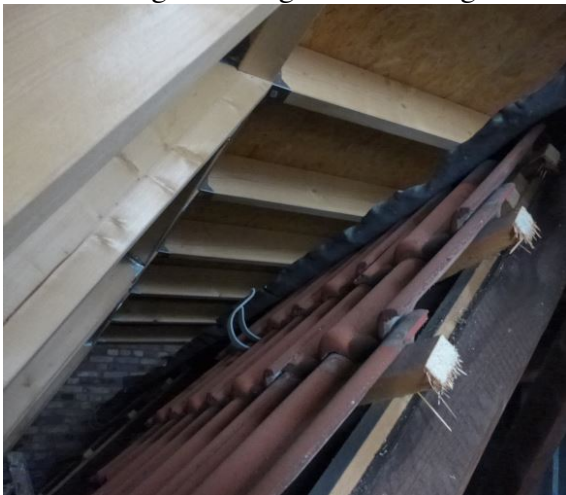


In der Schnittstelle Bestand (Gebäude Baujahr 1890) und Neubau des Dachgeschosses (KfW 70) ist eine Verbindung von ingenieurhafter Herangehensweise z.B durch statische Berechnungen des Daches mit handwerklichem Know-How notwendig. Weder lässt sich der Neubau vorab exakt auf den Bestand planen, noch kann das Handwerk die komplexen Materialverbünde aus neu und alt ohne Berechnungen z.B. der Bauphysik bewerkstelligen.

Das Foto links zeigt einen Ausschnitt aus der Sanierung der Holzbalkendecke. Hier wird neben jeden Holzbalken aus dem Jahre 1880 ein neuer Stahlträger gelegt und durch Stahlbolzen angelascht. So erhält die neue Decke die Stabilität, die sie zu Wohnzwecken benötigt.

Durch die Veränderung der Balkenlage war es mitunter notwendig, durch Spanngurte einzelne Balken der HB-Decke *'an die Decke zu hängen'*, wie auf dem Foto zu sehen ist. Hier ist ein gutes Gespür für Materialität und Holz-Verbindungen notwendig. Etwas, was nur über qualifizierte und erfahrene Handwerker gelingen kann.

Durch eine gut überlegte Verbindung zwischen Statik und Handwerk



gelang es uns, das alte Dach so lange aufrechtzuerhalten, bis die neue Dachhaut installiert war. Und das ohne Wasserschäden! Eine Herangehensweise, die dem Bauherren etwa 20.000 € für ein Wetterschutzdach ersparte.

Die Berechnungen der Holzbalken-Verstärkungen wurde von [Ingenieurbüro Müller](#) durchgeführt. Die Handwerkliche Umsetzung erfolgte vom Unternehmen [Haus Bau Konzept Berlin Brandenburg](#). Die

langjährige Erfahrung der beiden Unternehmen im Zusammenspiel miteinander machte sich bezahlt.

Atum führte die Planung des Daches zusammen und überwachte die Prozesse mit Freude und vor allem mit großer Erleichterung. Der Planungsansatz von Atum im Bestand ist immer ein emergenter. D.h. dass eine Ausführungsplanung sukzessive mit dem Baufortschritt einhergehen muss. Planungen werden immer wieder den Gegebenheiten neu angepasst.

Benjamin Holtz

Kommentare

Einen Kommentar schreiben