

KALO JOURNAL

NEU!

Langfassungen der Artikel
sowie News finden Sie ab
sofort unter www.news.kalo-gruppe.de



Neue Trinkwasserverordnung bereitet Wohnungswirtschaft seit dem 1. November Sorgen – KALORIMETA schafft Abhilfe

Maiwaldt: „Wir sind Vorreiter in der Branche!“

Am 1. November trat die neue Trinkwasserverordnung in Kraft. Die Umsetzung sieht jährliche Legionellen-Untersuchungen in Mehrfamilienhäusern vor. KALORIMETA hilft, den entstehenden Aufwand zu minimieren.

Bald wird es für Verwalter, Eigentümer und Wohnungsunternehmen knifflig: Ab November tritt die neue Trinkwasserverordnung in Kraft. Die Umsetzung der EG-Richtlinie 83/98 in nationales Recht sieht in §14 vor, dass Mehrfamilienhäuser mit einer zentralen Großanlage zur Bereitung von Warmwasser jährlich auf Legionellen und andere Verunreinigungen überprüft werden. Großanlagen sind Warmwasserinstallationen mit mehr als 400 Liter Speichervolumen oder Warmwasserleitungen mit mehr als drei Litern Inhalt zwischen

dem Ausgang des Trinkwasserspeichers und der am weitesten entfernten Entnahmestelle. Diese Anlagen müssen dem Gesundheitsamt nach §21 gemeldet werden, ebenso das Untersuchungsergebnis. Der Wohnungsnutzer hat Anspruch darauf. Die Aufwendungen sind teilweise als Betriebskosten auf die Mieter umlegbar. Der Aufwand ist immens: Die Probe entnimmt ein zertifizierter Probenehmer, die Probestelle wird desinfiziert, die Analyse beginnt innerhalb von 48 Stunden in einem akkreditierten Labor. Wird der technische Maßnahmenwert von 100 koloniebildenden Einheiten (KBE) pro 100 Milliliter erreicht, finden weitere Untersuchungen statt. KALORIMETA schafft bundesweit Abhilfe: Die Mitarbeiter kommen ohnehin einmal im Jahr in die Liegenschaften. Beim Ablesen der Verbräuche für Heizung und Warmwasser und dem Warten

der Rauchwarnmelder kann gegebenenfalls auch die Wasserprobe entnommen werden. Die geht dann per Express ins Labor. Innerhalb von 14 Tagen teilt KALORIMETA das Ergebnis dem Gesundheitsamt, dem Vermieter und den Wohnungsnutzern mit. Das Messergebnis muss zehn Jahre lang archiviert werden. „Wir freuen uns, dass wir in diesem Marktsegment mit KALORIMETA als Vorreiter der Branche fungieren“, sagt Jan-Christoph Maiwaldt, Vorstand der KALO)Gruppe. Der Beweis, dass Lungenentzündungen von Legionellen-Infektionen stammen, steht aus. Das Gesundheitsministerium hat dennoch verschärfte Kontrollen von Warmwasserbereitungsanlagen angeordnet. Das Einatmen legionellenhaltigen Wassers kann zur Erkrankung führen. Haftbar sind die Eigentümer und Betreiber von Trinkwasser-Installationen.



Ökonomische und ökologische Energieversorgung mit URBANA

Bad Dübén heizt ab sofort mit Holzpellets



Bad Dübén's Bürgermeisterin Astrid Münster überreicht URBANA-Geschäftsführer Harald Zimmermann eine Luftaufnahme vom Versorgungsgebiet.

Im Heizwerk Bad Dübén in Sachsen findet sich dank eines Contractings mit der URBANA Energietechnik AG & Co. KG eine optimale Kombination aus Befeuerung mit Holz für die Grundlast und Nutzung von Gas bzw. Gas/Öl für Spitzenlasten. Nachwachsende Rohstoffe schonen die Umwelt, Holz spart CO₂, moderne Pellets- oder Holz hackschnitzel-Feuerungsanlagen sind energie- und kosteneffizient. Eine Kombination

aus Biomasse, Gas und Öl ermöglicht Flexibilität bei der Brennstoffwahl und sichert die Versorgung. Da die Abgas- und Gesamtenergieverluste minimiert sind, wird Geld gespart. Das Heizwerk durch URBANA betreiben zu lassen, sichert den Betrieb, schafft Kapazitäten und macht die Jahresplanung berechenbarer. Alle Betriebsrisiken liegen seit Vertragsbeginn am 1. Januar 2010 bei URBANA. Das Heizwerk produziert 8.550

Megawattstunden Heizwärme pro Jahr. Sie wird über ein zwei Kilometer langes Nahwärmenetz an 36 Häuser verteilt. Die Abrechnung erfolgt in der Hausübergabestation des jeweiligen Gebäudes. Im ersten Jahr wurden 64 Prozent des Gesamtwärmebedarfs aus dem Biomassekessel gedeckt. Die restliche Wärmemenge wurde über den Gasbrennwertkessel erzeugt. Ersparnis: 1.100 Tonnen CO₂.

Deutschlands energieeffizientestes Einkaufszentrum



Das Lilien Carré in Wiesbaden ist das energieeffizienteste Einkaufszentrum Deutschlands. Das Energiemonitoring- und controlsystem von URBANA spart Energie und Geld.

Ein echtes Novum im Land: Das Lilien Carré in Wiesbaden ist das energieeffizienteste Einkaufszentrum Deutschlands. Dem Gebäudekomplex attestiert die Zertifizierung nach DIN EN 16001 Bestnoten. Seit Sommer 2007 sorgt das Energiemanagement der URBANA Energiedienste GmbH für sinkende Energieverbräuche bei gleichbleibendem Komfortniveau. Neben dem Handels- und Gastronomieangebot auf 26.000 Quadratmetern Verkaufsfläche verfügt das

2007 eröffnete Lilien Carré über ein Fitnesscenter, ein Hotel, ein Parkhaus mit Tiefgarage (1200 Stellplätze) sowie 4000 Quadratmeter vermietbare Bürofläche. Dank des Energiemanagements der URBANA Energiedienstesellschaft ist der Betrieb seit vier Jahren so ökologisch wie möglich. Die Basis für das System bilden über 400 Energiezähler. Zusätzlich zum Strom-Hauptzähler geben weitere Wärme- und Kältemengen- sowie Stromunterzähler Aufschluss über den

Energieverbrauch. Damit dieser sinkt, gibt es von URBANA ein Energiemonitoring- und controlsystem (EMCS). Es analysiert die Messdaten, zeigt Grundlast, Verbrauchsschwankungen, Anomalien sowie Lastspitzen. URBANA kann schon einige Erfolge verbuchen: Der Sollwert der Fluterbeleuchtung wurde von 20.000 auf 7.000 Lux gesenkt. Die Betriebszeiten der Lüftungsanlage sind nun dem tatsächlichen Bedarf angepasst. Für die Verdampferheizungen wurden

Thermostate nachgerüstet, damit sie sich ab minus fünf Grad Celsius anschalten und abschalten, sobald der Verdampfer selbst zehn Grad Celsius erreicht hat. An den Kältemaschinen wurde im Winter 2009/10 die Vorlauftemperatur angehoben, um die Leistungszahl zu optimieren und den Stromverbrauch für den geringeren Kältebedarf zu minimieren. Ersparnis: 178.000 kWh Energie und 26.400 Euro Betriebskosten pro Jahr. Das Ziel im Lilien Carré ist klar definiert.

Um jeweils zehn Prozent gesenkt werden sollen bis 2015: Stromverbrauch und CO₂-Emissionen der Kälteerzeugung und -verteilung, der Verbrauch bei der Raumheizung und dem Warmwasser. Hinzu kommt eine Verringerung des Stromverbrauchs von Raumlufttechnik, Beleuchtung, Haustechnik und im Mieterbereich um 1.000.000 kWh. So werden die Sparziele der EU-Energiedienstleistungsrichtlinie für 2017 zwei Jahre früher erreicht.

Rauchmelder von KALORIMETA retten Leben und minimieren Haftungsrisiken

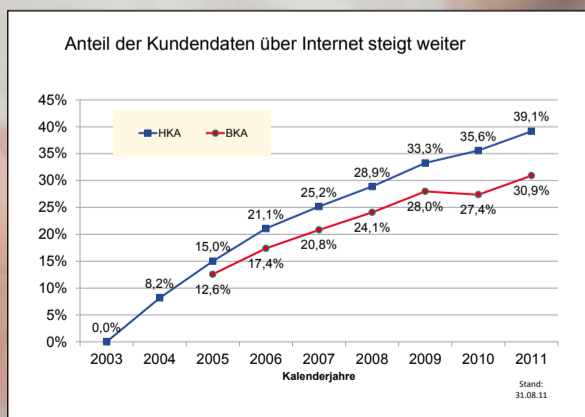
Weit mehr als nur Schall und Rauch

Rund 400 Tote und zehn Mal so viele Verletzte gibt es pro Jahr in Deutschland bei Wohnungsbränden. 95 Prozent der Opfer hätten durch Rauchmelder gerettet werden können. Was viele nicht bedenken: Eigentümer können für Schäden aus Wohnungsbränden haftbar gemacht werden, wenn sie keine entsprechenden Vor-

kehrungen getroffen haben. Bei Juristen herrscht Einigkeit, dass für den Eigentümer auch in den Bundesländern ohne Rauchmelderpflicht ein Haftungsrisiko besteht, weil er seine allgemeine Verkehrs-sicherungspflicht verletzt hat. Abhilfe schaffen laut Paragraf 823, Absatz 1 BGB „technisch geeignete, am Markt

verfügbare und wirtschaftlich angemessene Maßnahmen“. Unterbleiben sie, kann die Haftung im Ernstfall sogar Geschäftsführer oder Vorstände von Wohnungsunternehmen persönlich treffen. Ein externer Dienstleister schafft Abhilfe: KALORIMETA installiert und wartet Rauchwarnmelder rechtssicher und kostengüns-

tig. Deutschlandweit haben die Hamburger bereits mehr als 750.000 Geräte installiert. KALORIMETA muss für die Heizkostenabrechnung ohnehin in die Wohnungen. So entstehen große Synergieeffekte.



KALORIMETA Online-Datenübermittlung

Der schnellste Energieabrechner legt noch einen Zahn zu

Damit Erstellung und Versand von Nebenkostenabrechnungen reibungslos ablaufen, bietet KALORIMETA den Onlinedienst kaloFORM. In über 80 Prozent der Fälle ist die Abrechnung so ohne Papierkram innerhalb von sieben Tagen an den Kunden

raus. Bereits über 60 Prozent der KALORIMETA-Kunden nutzen den Online-Service. So lassen sich Abrechnungsdaten bequem zu jeder Tages- und Nachtzeit sicher an den Energieabrechner übertragen. Innerhalb von wenigen Sekunden liegt alles bei

KALORIMETA. Die Kunden erhalten ihre Abrechnung per Post oder als PDF. Das Online-Formular zeigt zudem fehlende Angaben an, prüft die eingegebenen Daten anhand der Vorjahreswerte und meldet Fehler sofort. Zeiterparnis: ganze zwei Tage.

URBANA und EVO starten nachhaltiges Energieversorgungs-Projekt

Gemeinsam ökologisch handeln

Deutschlands größte Holzpelletsanlage steht in Raunheim. Die erst kürzlich auf den natürlichen Rohstoff umgerüstete Anlage in der Ringstraßensiedlung wird schon seit mehr als 40 Jahren von der URBANA beliefert. In Kooperation mit der Energieversorgung Offenbach AG (EVO) ist hier ein Modellprojekt für rund 9.000 Menschen entstanden. Sowohl die Wärmeerzeugungsanlage als auch das

Wärmeversorgungsnetz der Wohnanlage mit mehr als 100 Übergabestationen sind Eigentum der URBANA. Im Hinblick auf wirtschaftliche und ökologische Faktoren wurde die Anlage auf Holzpellets umgerüstet, die die URBANA von der EVO bezieht. So entstand Deutschlands größte Holzpelletsanlage, in der 5.000 Tonnen Pellets pro Jahr verbrannt werden. Die Einsparung liegt bei 4.700 Tonnen

CO₂. Mehr als Dreiviertel der bisherigen fossilen Energieträger werden durch Holzpellets ersetzt. Lucia Puttrich, Staatsministerin und hessische Ministerin für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, war beeindruckt von der Anlage. 15 Prozent der Investitionssumme werden zudem vom Joint-Implementation-Modellprojekt Hessen gefördert. Das, beteuerte Puttrich, sei ihr sehr wichtig.



Freuen sich über die größte Pelletsanlage im Land: URBANA-Geschäftsführer Harald Zimmermann (links), die EVO und Hessens Umweltministerin Lucia Puttrich.

Psychiatrische Klinik Lüneburg gemeinnützige GmbH vertraut auf URBANA

Zwei Jahrzehnte lang energetisch abgesichert

Für Unternehmen, die keine finanziellen Mittel haben, ihre Wärmeanlagen zu sanieren, gibt es eine Lösung: Contracting. Die Psychiatrische Klinik Lüneburg gemeinnützige GmbH hat ihre komplette Wärmeerzeugung nach einer europaweiten Ausschreibung seit dem 1. Januar 2010 für 20 Jahre an URBANA übertragen. Vorteil für die Klinik: kein Sanierungstau bei fehlenden finanziellen Mitteln. URBANA optimiert die Wärmeerzeugungsanlagen und sorgt mit der laufenden Betreuung dafür, dass Prozesse ständig verbesser



Die Psychiatrische Klinik Lüneburg (linkes Bild) profitiert 20 Jahre lang von den Vorteilen des Contractings.

Das URBANA-Konzept hat Christoph Behrends, Leiter Technik und Einkauf Gesundheitsholding Lüneburg GmbH, sofort überzeugt. Die erste Prüfung der Fernwärmestrassen zu den 37 Gebäuden zeigte: Die mit Heizöl und Erdgas betriebene Kesselanlage war veraltet und gab keine optimale Leistung. Die Energiekosten waren hoch, die Anlage bei Steuerung, Brenner, Kessel und Hydraulik sanierungsreif. Auch die Netzhydraulik musste angepasst werden, um bessere Auskühlung und Minderung der Netzverluste zu erzielen. Zwei alte Kessel wurden demontiert, ein Bestandsbrenner von stufigen auf modularen Betrieb umgebaut. Zudem wurde ein Abgaswärmetauscher nachgerüstet, ein gasbetriebener Brennwertkessel mit einer Leistung von 2,5 Megawatt und ein Biomethan-Blockheizkraftwerk mit Pufferspeicher installiert. Der Umbau der Heizwerkhydraulik sowie der Aufbau einer digitalen Heizwerksteuerung tragen nun

zum wirtschaftlichen und ökologischen Betrieb von Kesselanlage und Biomethan-BHKW bei. 1,1 Millionen Euro hat URBANA in die Modernisierung investiert. Das neue Blockheizkraftwerk wird ausschließlich mit Biomethan betrieben und reduziert den CO₂-Ausstoß um mehr als 1.000 Tonnen pro Jahr bei einem jährlichen Energiebedarf von zirka 12.000 MWh. 40 Prozent des jährlichen Energieverbrauchs werden aus regenerativer Energie gedeckt. Die Klinik ist unabhängiger von fossilen Energieträgern und schont die Umwelt. Die PK Lüneburg verfügt dank des Contractings ohne eigenen Kapitaleinsatz über eine moderne und effiziente Wärmeerzeugung sowie ein besseres Energiecontrolling. Das Gute daran: Die Wärmeversorgung ist gesichert, und die PK Lüneburg muss sich um nichts mehr kümmern. Denn im Wärmepreis ist der Betrieb der Anlage sowie Instandsetzung und Kundendienst für die nächsten 20 Jahre enthalten.

Feierlaune bei KALORIMETA

Halle-Leipzig. 20 Jahre Abrechnungsdienstleistungen feierte die Gebietsleitung. Sie hat nun neun Bezirksleitungen und 80 Servicestationen mit 5.500 Objekten. Das Jubiläum am 6. Juli wurde im Leipziger Zoo und bei einem Tag der offenen Tür begangen. (Bild 1)
Magdeburg. Mit der Fahrt auf einem Charterschiff feierte die Gebietsleitung ihren 15.

Geburtstag. 100 Gäste waren an Bord. Während das malerische Elbufer eine ideale Kulisse für dieses Event bot, wurde bis in den späten Abend hinein lustig gefeiert. (Bild 2)
Hamburg-Nord. Am 2. September beging Gebietsleiter Toralf Blank mit Team (20 Festangestellte) und Kunden die Zehn-Jahr-Feier im Golfhotel Treudelberg in Hamburg-

Poppenbüttel. Gefeierte wurde mit Golfturnier und Schnuppergolfkurs. (Bild 3)
Oberrhein. Neu ist die Gebietsleitung Oberrhein in Ludwigshafen. Gebietsleiter Thorsten Ellmann, zwei Inendienstkräfte und mehrere freie Bezirksleiter in Achern und Freiburg ergänzen das Team zwischen Mannheim und Karlsruhe. (Bild 4)





EXPO REAL ist ein Erfolg

Der Auftritt auf der EXPO REAL in München war für die KALO)Gruppe ein Erfolg. Am BSI-Stand konnten die Verantwortlichen den Branchenkollegen zeigen, dass die KALO)Gruppe zukunftsweisende Projekte initiiert. Beim Presedinner in der Münchner Innenstadt wurde den zahlreichen Journalisten der neue KALORIMETA-Service für die novellierte Trinkwasserverordnung präsentiert. Mit Jan-Christoph Maiwaldt stellte sich zudem der neue Finanzvorstand, mit Cordula Büchse die neue Leiterin Unternehmenskommunikation vor.



Foto: Büro Roman Lorenz



Perfektes Golf-Event

Ein besonderes Highlight in jeder Golfsaison ist das Golfturnier der KALO)Gruppe, das dieses Jahr wieder in Stromberg ausgetragen wurde. Perfekte Greens und spektakuläre Abschläge sorgten für einen sportlich anspruchsvollen und stimmigen Golftag. Als Hauptgewinn gab es für die besten Golfer unter den Teilnehmern Energiechecks für Wohnungsunternehmen. Abgerundet wurde das Golfevent durch ein gemütliches Galadinner.



19. Deutscher Verwaltertag

Der 19. Branchentreff des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) in Berlin war rekordverdächtig: Mehr als 500 Teilnehmer, 44 Fachaussteller, Top-Referenten, hervorragende Stimmung und ein grandioser Abschlussabend im KaDeWe machten aus dem zweitägigen Kongress Ende September in Berlin eine besondere Veranstaltung. Im Vorfeld hatte die Delegiertenversammlung den alten Vorstand um Wolfgang Heckeler für weitere fünf Jahre gewählt. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter hat mit der Forderung nach einer Berufszugangsbeschränkung ein sehr deutliches politisches Signal gegeben und dem parlamentarischen Staatssekretär im Bundesbauministerium, Jan Mücke, entsprechende Worte mit auf den Weg gegeben.



KALO)Termine – Hier können Sie uns treffen!

KALORIMETA:

- VNW Norddeutsche Energietage (01. Februar 2012)
- 6. Premium Workshop (01. Februar 2012)
- Nordhaus (02.–03. Februar 2012)
- DDIV – 13. Kölner Verwalterforum (25. Februar 2012)

- Naumburgseminar (01.–02. März 2012)
- SHK Essen 2012 (07.–10. März 2012)
- Baufachtage (01. April 2012)
- Naumburgseminar (01. April 2012)
- vtw-Baufachtagung (01. April 2012)

- Jahrestagung mit Fachausstellung BFW Baden-Württemberg e.V. (26. April 2012)

URBANA:

- E-world (07.–09. Februar 2012)