



BÜROPROFIL &
REFERENZEN
profile & references



DÖLLINGER_Architekten

Das Planungs- und Architekturbüro DÖLLINGER Architekten wurde bereits 1972 durch den Architekten Horst Döllinger gegründet.

Unser Büro Süd ist in Schillingsfürst (bei Rothenburg ob der Tauber), das Büro Nord besteht seit 1992 und befindet sich in Bernau bei Berlin. Mit unserem Partnerbüro W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH in Bernau haben wir über 25 Mitarbeiter.

Durch die fachübergreifende Bildung von Projektteams, zugeschnitten auf die jeweilige Aufgabe, sichern wir die Auftragsbearbeitung in der Einheit von Planung und Projektbegleitung aus einer Hand. Um diesen Anspruch zu erfüllen, setzt sich unser Team aus einer großen Bandbreite von Fachplanern zusammen.



Team

- 07 Dipl.-Ing. Architekten
- 01 Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
- 02 Dipl.-Ing. Geografie + Landschaftsplanung
- 02 Dr.-Dipl. Ökonomen
- 01 Kulturwissenschaftler
- 02 Techniker
- 02 Bauzeichner
- 02 Kaufmännische Mitarbeiter
- 03 Auszubildende
- 03 freie und sonstige Mitarbeiter

Ausstattung

Wir arbeiten in allen Projektstufen mit modernster Technik auf über 1.000 m² in Bernau und Schillingsfürst.

- über 30 Computerarbeitsplätze. ■ Laptops. ■ CAD und Grafikbearbeitung.

- Peripheriegeräte:

4 Din A0-Plotter. ■ 1 DIN A0-Scanner. ■ Großflächen- und Farbkopierer. ■ Din A4 / A3-Scanner. ■ Laserdrucker. ■ Farbdrucker. digitale Camaras. ■ digitale Vermessungsgeräte. ■ 2 Beamer.

- Software:

CAD-Programme: Arriba CA3D. WS LANDCAD ■ GIS-Programme: PoliGIS. AutoCAD-Mapp ■ Grafik + Layout: Adobe Photoshop, -Illustrator, -Indesign, -GoLive ■ AVA: Arriba. ■ EDV Allgemein: MS Office ■ Projektmanagement: MS Outlook ■ Termin- und Kostensteuerung: MS Project

Aufgabenspektrum

Unser Büro zeichnet sich durch Kompetenz in vielen Disziplinen und Tätigkeitsfeldern aus. Private und öffentliche Auftraggeber vertrauen auf unser Know-How. Wir erbringen durchgängig alle Leistungsphasen nach HOAI, Planungs- und Projektsteuerungsleistungen und -konzepte für Entwicklungsprojekte sowie Einzel- und Modellvorhaben. Ziel ist es wirtschaftlich tragfähig und anspruchsvolle Konzepte zu erarbeiten und umzusetzen.

	2003	1.6
Umsatzzahlen DÖLLINGER-Architekten in Mio. €	2004	1.7
	2005	1.6

Die langjährigen und unterschiedlichen Erfahrungen und Qualifikationen unseres Arbeiterteams erstrecken sich über ein breitgefächertes Aufgabenspektrum.

Architektur

Im Bereich Hochbau, der klassischen Aufgabe jedes Architekturbüros, verfügen wir über jahrzehntelange umfassende Erfahrungen. Unser besonderes Spezialgebiet ist die Sparte Industrie- und Verwaltungsbau sowie Bauten der öffentlichen Hand, wo es gilt schnell und unter großem Kostendruck Bauherrenwünsche umzusetzen. Kontinuierlich beschäftigen wir uns auch mit dem Thema „Kaufen und Verkaufen“ und planen Autohäuser, Bau- und Lebensmittelmärkte bis hin zu ganzen Einkaufszentren. Schulen, Rat- und Stadthäuser, Amtsgebäude, Banken sowie Mehrfamilienhäuser oder gehobene Einfamilienhäuser und nicht zuletzt die Sanierung von Baudenkmälern stehen für unser breites Planungsspektrum.





Projekt- und Standortentwicklung, Projektsteuerung

Sowohl für Privatunternehmen als auch für die öffentliche Hand übernehmen wir sämtliche Aufgaben von der Entwicklung der ersten Projektidee über die Grundstücksrecherche, Grundstücksbeschaffung, Erschließung bis hin zur Projektsteuerung und Vermarktung. Machbarkeitsstudien, Standortanalysen, Entwicklungs- und Nutzungskonzepte geben uns Auskunft über die Marktchancen einer Projektidee. Anschließend können Angebotsplanungen und Marktstrategien erarbeitet werden. Dabei spielt die Integration und die Auseinandersetzung mit Investoren, Betreibern, Grundstückseigentümern und Genehmigungsbehörden eine wichtige Rolle bei der Erbringung unserer Leistung.

Consulting, Kommunal- und Gemeindeberatung

Klare Entwicklungsstrategien basierend auf spezifischen lokalen Stärken sind im internationalen Wettbewerb und in der europäischen Integration entscheidende Faktoren für die attraktive Positionierung einer Region. Aufbauend auf fundierte Regionalanalysen arbeiten wir wirtschaftliche Kernkompetenzen heraus, entwickeln Programme, Maßnahmen bis hin zur Finanzierung und Vermarktung komplexer Immobilienprojekte. Feasibility-Studien zur Entwicklung von Standorten sowie der Aufbau von Netzwerken und Kooperationen gehören zu unseren Aktivitäten. Bei der Bewältigung dieser Aufgabe verstehen wir uns als Vermittler zwischen öffentlichen und privaten Interesse.

Stadt- und Regionalplanung

Mit zunehmender räumlicher Vernetzung wird es immer wichtiger auf regionaler Ebene Identität zu schaffen und Standortvorteile herauszustreichen. Gleichzeitig gilt es, Nutzungskonflikte zu vermeiden, die durch wachsende Ansprüche an den Raum entstehen. In unseren Entwicklungskonzepten werden Nutzungsansprüche im Dialog mit Entscheidungsträgern und Betroffenen abgestimmt. Wir erarbeiten Bebauungsstudien und städtebauliche Konzepte, die in der Folge ihre Umsetzung in Rahmen- und Bebauungspläne finden. Mit den Standorten Bernau und Schillingsfürst sind wir immer vor Ort und kennen die speziellen Verhältnisse jedes einzelnen Projektes.

Weitere Leistungen

Regionalstudien. Städtebauliche Rahmen- und Masterpläne. Sanierungspläne zur Stadt- und Dorferneuerung. Landschafts-, Flächennutzungs- und Bebauungspläne sowie Grünordnungspläne. Vorhaben- und Erschließungspläne. Gestaltungs- und Abrundungssatzungen. Fachpläne zur Baugebieterschließung (Straßen, Wasser, Abwasser). Agrarstrukturelle Vorplanungen. Raumordnerische Gutachten und Projektunterlagen zu Raumordnungsverfahren.

„Bei jedem Bau sollen, wie Vitruv lehrt, drei Dinge beachtet werden, ohne die ein Gebäude kein Lob verdient. Diese drei Dinge sind: der Nutzen oder die Annehmlichkeit, die Dauerhaftigkeit und die Schönheit.“

Andrea Palladio (1508-1580) „Die vier Bücher zur Architektur“

Selbstverständnis

Die Probleme der Architektur sind in ihrer Art Einzigartig und über Jahrhunderte hinweg weitgehend gleich geblieben. Die Optimierung der oben zitierten Eigenschaften Dauerhaftigkeit (firmitas), Nützlichkeit (utilitas) und Schönheit (venustas) hatte bereits um 30 v. Chr. der Römer Vitruv als Grundkonflikt allen Bauschaffens erkannt. Heute stehen uns moderne Managementtechniken wie Kosten- und Terminsteuerung zur Verfügung, um die gesetzten Ziele zu erreichen. Die Wichtigkeit dieser Techniken zeigt sich anhand des Wandels, welcher bei der Abwicklung von Bauprojekten zu beobachten ist: Die lange Zeit geltenden Prioritäten Qualität-Termine-Kosten werden zusehends durch die Rangfolge Kosten-Termine-Qualität ersetzt. Unser Anliegen ist es, bei gleichzeitiger Qualitätssicherung, den veranschlagten Kostenrahmen zu wahren und zwar unter Berücksichtigung aller Wechselwirkungen zwischen Architektur, Technik und Ökonomie.

Die hierfür erforderlichen Vorhersagen liefert unser Kosten- und Terminmanagement in allen Phasen des Projekts. Mögliche Abweichungen werden frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen können eingeleitet werden.

Jede Planungs- und Bauaufgabe ist ein Unikat, welches wir mit Verantwortung, Engagement sowie Detailarbeit umsetzen. Kosten, Termine und Qualität sind für uns gleichrangige Parameter, die in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden müssen. Fundament unseres hohen Qualitätsanspruches, identisch mit dem Anspruch des Bauherrn, ist unsere langjährige Berufspraxis.

Qualität muß nicht teuer sein. Vielmehr ist Qualität die gleichermaßen wirtschaftliche, funktionale und formale Realisierung von Bauherrenwünschen, die sich im Entwurf verkörpert. Die Budgetierung von Bauaufgaben steht in engem Zusammenhang zu Entwurfs- und Ausführungsplanung. Schon im Entwurf beginnt die Abstimmung zwischen Architektur und Wirtschaftlichkeit. Eine verlässliche Kostenprognose ist dabei Grundlage für Finanzierbarkeit und Investitionssicherheit.

Wir betrachten jedes Projekt als Referenz - sowohl in planerischer und technischer Hinsicht - als auch im Hinblick auf Kostensicherheit, Qualität und Termintreue.





„Die für uns wichtigsten Aspekte der Dinge sind durch ihre Einfachheit und Alltäglichkeit verborgen. (Man kann es nicht bemerken weil man es immer vor Augen hat.)“

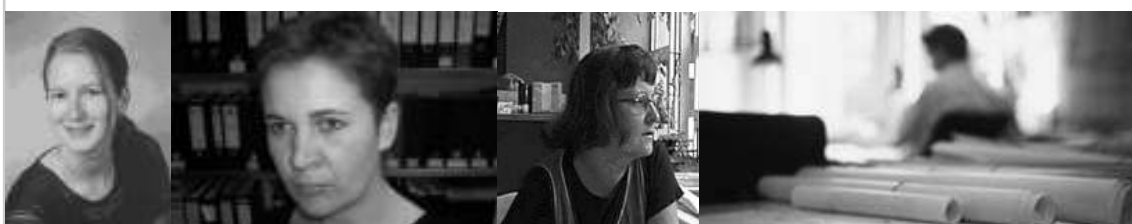
Ludwig Wittgenstein (1889-1951) „Philosophische Untersuchungen“

Stichpunkte & Zusammenfassung

Die immer schneller werdenden technischen und gesellschaftlichen Umwälzungen verlangen höchstmögliche Dynamik in Planung und Umsetzung der gestellten Bauaufgabe. Dabei sind für uns insbesondere folgende Gesichtspunkte entscheidend:

- Ganzheitliches Denken, von der Projektentwicklung bis zur Baubetreuung
- Klare Architektur und Formensprache
- Hohe Verantwortung gegenüber unseren Auftraggebern
- Umsetzung von Nutzungsanforderungen unter Berücksichtigung infrastruktureller und baulicher Notwendigkeiten
- Optimierung von Konstruktion und Gebäuderaster; dadurch im Resultat bessere Flächenausnutzung und Nutzungsflexibilität
- Niedrige Investitions- und Betriebskosten durch wirtschaftliche Planung und Bauausführung
- Hoher Qualitätsstandard durch prozeßgesteuerte Kommunikations- und Organisationsstrukturen
- Zeitgemäßes flächen- und energiesparendes Bauen
- Langjährige Erfahrung und technisches Know-how
- Hochmotiviertes und qualifiziertes Mitarbeiterteam
- Interdisziplinäre Arbeitsgruppen entsprechend der jew. Aufgabe
- Modernste Computertechnik

Bauen beginnt nicht erst mit dem Entwurf und ist mehr als Ausschreibung und Überwachung von Bauleistungen. Jedes Bauvorhaben stellt in jeder Phase der Realisierung vielfältige Anforderungen, von der Standortbestimmung, über Städtebau, Budgetierung und Planung, bis zur Umsetzung. Anforderungen, bei deren Bewältigung wir unseren Bauherren hilfreich zur Seite stehen.





DÖLLINGER_UNTERNEHMENSGRUPPE

DÖLLINGER Architekten Büro Süd

Frankenheimer Straße 47
D- 91583 Schillingsfürst

fon: +49 (0) 98 68 / 98 68 -0
fax: +49 (0) 98 68 / 98 68 -30

info-s@doellinger-architekten.de
<http://www.doellinger-architekten.de>



KONTRAKTBAU Generalbauunternehmung GmbH

Frankenheimer Straße 47
D- 91583 Schillingsfürst

fon: +49 (0) 98 68 / 98 68 -0
fax: +49 (0) 98 68 / 98 68 -30

info@kontraktbau.de
<http://www.kontraktbau.de>

DÖLLINGER Architekten Büro Nord

Louis - Braille - Straße 01
D- 16321 Bernau b. Berlin

fon: +49 (0) 33 38 / 60 123 -0
fax: +49 (0) 33 38 / 60 123 -30

info-b@doellinger-architekten.de
<http://www.doellinger-architekten.de>



W.O.W. Kommunalberatung & Projektbegleitung GmbH

Louis - Braille - Straße 01
D- 16321 Bernau b. Berlin

fon: +49 (0) 33 38 / 75 66 00
fax: +49 (0) 33 38 / 75 66 02

w.o.w.-bernau@wow-bernau.de





NACHHALTIGE ARCHITEKTUR
sustainable architecture

NACHHALTIGES BAUEN

Nachhaltiges Planen und Bauen

Architektur und Stadtentwicklung besinnen sich darauf, dass unsere Ressourcen nicht endlos sind, dass freie Flächen in unseren Städten nicht beliebig zu vermehren sind und dass Baumaterialien, Grundrisse, Wärmedämmung oder der behutsame Umgang mit Energie immer wichtiger werdende Faktoren darstellen.

In der heutigen Zeit, bestimmt durch den globalen Klimawandel, rücksichtloser Ausbeutung von begrenzten Ressourcen, sowie zunehmender sozialer und ökonomischer Konflikte, kann nachhaltige Architektur einen wesentlichen Beitrag zur gesellschaftlichen Stabilität leisten. Ein integraler Planungsansatz, der ökologisch-ökonomische Aspekte mit gelungener formaler Gestaltung vereint ist unabdingbar. Die isolierte Betrachtung von Einzelaspekten vernachlässigt dagegen die auf Nachhaltigkeit ausgelegten Anforderungen.

Drei Dimensionen des Nachhaltigen Bauens

■ Ökonomische Dimension

Bei der ökonomischen Dimension der Nachhaltigkeit werden über die Anschaffungs- bzw. Errichtungskosten hinausgehend insbesondere auch die Baufolgekosten betrachtet, die über die gesamte Nutzungs- bzw. Lebensdauer anfallen. Die Baufolgekosten können die Errichtungskosten um ein Mehrfaches überschreiten. Durch die umfangreiche Lebenszykluskostenanalyse lassen sich zum Teil erhebliche Einsparpotenziale identifizieren.

■ Ökologische Betrachtung

Bei der ökologischen Dimension der Nachhaltigkeit wird eine Ressourcenschonung durch einen optimierten Einsatz von Baumaterialien und Bauprodukten und eine Minimierung des Medienverbrauchs (z. B. Heizen, Strom, Wasser und Abwasser) angestrebt. Damit ist in der Regel gleichzeitig eine Minimierung der Umweltbelastungen verbunden.

■ Soziale und kulturelle Dimension

Bei der sozialen und kulturellen Dimension der Nachhaltigkeit sind neben den Fragen der Ästhetik und Gestaltung, insbesondere die Aspekte des Gesundheitsschutzes und der Behaglichkeit (thermische, hygienische, akustische, optische und visuelle Behaglichkeit) von Bedeutung. Winterlicher wie sommerlicher Wärmeschutz tragen ebenso zur Behaglichkeit bei, wie beispielsweise der Schallschutz. Durch eine gezielte Baustoffauswahl (z. B. emissionsarmer Produkte) lassen sich mögliche gesundheitliche Beeinträchtigungen auch bei sensiblen Personen, wie Kindern oder älteren Menschen, vermeiden.

Durch eine Optimierung des Gebäudeentwurfs, der Materialauswahl, der Baukonstruktion und der Anlagentechnik lassen sich diese Aspekte bereits in der Planungsphase erreichen. Gleichzeitig ist der Gebäudeentwurf so flexibel zu gestalten, dass er leicht an die sich ändernden Randbedingungen des Nutzers anpassbar ist.

Nutzerzufriedenheit und gesellschaftliche Akzeptanz wirken somit im Sinne der Nachhaltigkeit und führen zu einer besonderen Wertschätzung und Wertbeständigkeit des Gebäudes.

Auch die Barrierefreiheit hat direkten Einfluss auf die Nutzbarkeit von Gebäuden für Personengruppen mit eingeschränkter Bewegungsfähigkeit. Indirekt erhöht sie für diese Nutzer die Behaglichkeit und reduziert die Gesundheitsgefährdung hinsichtlich Sturzgefahr. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels erhöht ein barrierefreies Gebäude die flexible Anpassbarkeit an unterschiedliche Nutzeransprüche, wodurch sich entsprechende Umbaumaßnahmen in der Zukunft erübrigen können. Dies hat wiederum Einfluss auf die Lebenszyklusbewertung.



ENERGIEEFFIZIENTES BAUEN

Vielfalt energieeffizienten Bauens

Das Maß aller Energieeffizienz beim Bauen ist die Energieeinsparverordnung (EnEV). Sie legt seit 2002 die energetische Mindestqualität von Neubauten fest. Neubauten „nach EnEV“ heißen Niedrigenergiehäuser. Außerdem enthält die EnEV Mindestanforderungen an Sanierungen:

Bei Sanierungen darf der Heizwärmebedarf danach bis zu 40% über dem Wert für Neubauten liegen. Doch es lohnt sich deutlich besser zu sanieren - nicht nur wegen höherer Fördergelder.

In Anlehnung an die Autoindustrie wurde der Begriff des **3-Liter-Hauses** geprägt. Diese Angabe bezieht sich auf den Heizölbedarf pro m² und Jahr. Bei 150 m² Wohnfläche wären das 450 Liter Heizöl im Jahr.

Noch effizienter ist das **Passivhaus**. Es ist so gut wärmegeämmt, dass Sie keine herkömmliche Heizungsanlage mehr benötigen. Alle Wärmegewinne wie Sonneneinstrahlung, die Abwärme von Bewohnern und Geräten werden zur Beheizung genutzt. Eine Lüftungsanlage sorgt für frische warme Luft.

Ein **Nullenergiehaus** braucht in der Jahresbilanz überhaupt keine Energie mehr von außen. Den Restenergiebedarf wird über erneuerbare Energien abgedeckt.

Das **Plusenergiehaus** geht noch einen Schritt weiter und gewinnt über erneuerbare Energien rechnerisch mehr Energie als es verbraucht. Und das **CO²-freie Haus** verwendet nur erneuerbare Energie, zum Beispiel grünen Strom und eine Pelletsheizung.

Für maximale Klimafreundlichkeit gilt es vorrangig den Energiebedarf zu reduzieren und dann erst in erneuerbare Energien zu investieren. Doch Vorsicht bei allen energieeffizienten Häusern: Wie auch beim 3-Liter-Auto ist der tatsächliche Verbrauch extrem abhängig vom „Fahrverhalten“. Durch bewusstes Nutzerverhalten kann die Rendite noch gesteigert werden.

Angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit

Entscheidenden Einfluss auf den Energieverbrauch eines Gebäudes hat die Wärmedämmung der Gebäudehülle. Zur Gebäudehülle gehören Dach, Außenwände, Fenster sowie Kellerdecke. Durch ungedämmte Dächer, Wände und Fenster entweichen jeweils 20 % und mehr der Heizenergie, weitere 5 bis 10 % gehen durch eine ungedämmte Kellerdecke verloren.

Aber nicht nur im Winter ist ein unzureichend gedämmtes Haus unangenehm: So wie die Heizenergie von innen nach außen verloren geht, dringt auch die Sommerhitze von außen ein. Beides kann durch eine gute Wärmedämmung verhindert werden.

Die Vorteile einer gut gedämmten Gebäudehülle im Überblick:

- Im Sommer sind die Räume angenehm kühl, im Winter angenehm warm
- Die Bausubstanz des Hauses wird gesichert, der Wert des Hauses steigt
- Bis zu 80 % der Heizkosten wird eingespart
- Dämmung und Putzerneruerung können ein Haus auch architektonisch aufwerten
- Der Umwelt bleibt jedes Jahr im Schnitt 4 Tonnen CO² erspart. Die Maßnahmen leisten so einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz



WAS IST EIN PASSIVHAUS?

Die Europäische Union schreibt Hauseigentümern strenge Energiespar-Standards vor. Private Neubauten müssen ab Ende 2020 (öffentliche Gebäude bereits ab Ende 2018) wie sogenannte Passivhäuser mit äußerst wenig Energie auskommen.

Ein Passivhaus ist ein Gebäude, das „passiv“ von der Sonne, von inneren Wärmequellen und von zurückgewonnener Wärme behaglich warm gehalten wird - deshalb benötigt es kein konventionelles Heizsystem mit Heizkörpern in jedem Raum. Im Vergleich zum Niedrigenergiehaus benötigt ein Passivhaus ca. 75% weniger Heizenergie, im Vergleich zu einem durchschnittlichen Bestandsgebäude über 90 %. Umgerechnet in Heizöl kommt ein Passivhaus im Jahr mit weniger als 1,5 l pro Quadratmeter aus.

Wer sich für ein Passivhaus interessiert, setzt auf den Gebäudestandard der Zukunft. Dabei ist dieser Standard nahezu für jeden Haustyp geeignet und lässt sich auch bei der Sanierung bestehender Gebäude erreichen.

Das Baukonzept aller Passivhäuser ist gleich: Es hält die Wärme im Gebäude. Zudem nutzt das Passivhaus einfallendes Sonnenlicht und die Eigenwärme der Bewohner, um die Temperaturen auf einem angenehm hohen Niveau zu halten. Im Sommer funktioniert das passive Konzept genau umgekehrt: Die Hitze bleibt draußen und innen ist es angenehm kühl!

Für den gleichzeitigen Kälte- / Hitzeschutz werden lediglich die ohnehin benötigten Komponenten verbessert: Der optimierte Wärmeschutz für Fenster, Wände, Dach und Kellerdecke sowie eine effiziente Wärmerückgewinnung in der Lüftungsanlage. Dafür können überflüssige Heizkörper eingespart und die geringe restliche Heizwärme über die Lüftungsanlage verteilt werden. Möglich wird der geringe Heizenergieverbrauch durch die Kombination von intelligenter Grundrißplanung und Haustechnik.

Die Qualität der Gebäudehülle und der Gebäudetechnik sind bei einem Passivhaus entscheidend. Das Passivhaus Institut (PHI) bietet zwei Zertifikate an, die es erleichtern, die Qualität sicher zu stellen: das Zertifikat „zertifizierter PassivhausPlaner“, das qualifizierte Planer erwerben können und das Zertifikat „qualitätsgeprüftes Passivhaus“ für Gebäude, die den Kriterien des PHI entsprechen. Alle vom Passivhaus Institut angebotenen Zertifikate beruhen auf publizierten Kriterien und auf objektiv nachzuweisenden Eigenschaften bzw. Qualifikationen.

DÖLLINGER_Architekten hat sich den kritischen Prüfungen vom PHI unterzogen und wurde mit dem Zertifikat **Zertifizierter PassivhausPlaner** ausgezeichnet. Um diese Kompetenz weiter zu stärken und für unsere Kunden nutzbar zu machen, pflegen wir innerhalb des Passivhaus Netzwerks IG Passivhaus, einen ausgeprägten Wissenstransfer.

Die Vorteile des Passivhaus-Konzepts im Überblick:

- **Behaglichkeit** - Wie mit einem Daunenschlafsack ist ein Passivhaus mit einer wärmenden Hülle umschlossen. Hierdurch entstehen gleichmäßig warme Oberflächen im Raum sowie ein gleichmäßiges Innenklima. Die Komfortlüftung sorgt kontinuierlich für frische Zuluft ohne Zugluft.
- **Energieeffizienz** - Das Passivhaus braucht kaum Heizenergie.
- **Nachhaltigkeit** - Durch hohe Energieeffizienz wird der Ausstoß an Kohlendioxid radikal gesenkt, was zum Klimaschutz beiträgt und begrenzte Energieressourcen schont. Der verbleibende Energiebedarf für Passivhäuser lässt sich auch vollständig aus erneuerbaren Quellen decken.
- **Einfachheit** - Das Passivhaus ist einfacher zu nutzen als ein konventionelles Haus. Gleichmäßig angenehme Raum- und Oberflächentemperaturen stellen sich von selbst ein. Um das Lüften muss man sich nicht mehr kümmern.

