

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK

PROTOKOLL

über die 35. Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK am 22./23. März 2007 in München

Tagungsprogramm München

Donnerstag 21. März

Schwerpunktthema des ersten Teils der Tagung ist die Entwicklung und Neupositionierung von Großflächen

(z. B. Flughafen-, Messe- und Kasernengelände) im Stadtgebiet München.

Nach der Begrüßung im Hotel durch die gastgebenden Unternehmen (GWG und GEWOFAG) vertreten durch Herrn Geschäftsführer Krauss beginnt die Besichtigungstour zu den Münchener Bauprojekten.

Erste Station der Rundfahrt ist die Großbaustelle „Alte Messe“ auf der Theresienhöhe. Hier war hohes Ingenieurwissen und ausgeklügelte Logistik erforderlich, um die Überbauung der riesigen, vorhandenen Tiefgarage (l 313 m / b 72 m / h 13 m) mit insgesamt 319 Wohneinheiten und einem Kindergarten durch die GWG und die GEWOFAG zu realisieren.

Den Tagungsteilnehmern wird umfangreiches Planungsmaterial zur Verfügung gestellt.

Als weiteres Revitalisierungsprojekt wird der ehemalige Containerbahnhof in der Innenstadt mit einer Fläche von ca. 27 ha zu einem Mischgebiet für Wohnen und Gewerbe umgenutzt.

Geschossfläche Wohnen	ca.	81.800	m ²
Einwohner	ca.	2.050	
Geschossfläche Gewerbe	ca.	187.800	m ²
Arbeitsplätze	ca.	7.200	
Gemeinbedarfsflächen für Schule, Grün- und Freizeitflächen	ca.	11.300	m ²

Eigentümer und Entwickler sind die:

- VIVICO Real Estate Management GmbH
- Daimler-Chrysler Immobilien GmbH
- Landeshauptstadt München

Nächstes Besichtigungsobjekt ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Ackermannbogen“. Das ehemalige Gelände der „Schweren-Reiter-Kaserne“ in Schwabing-West mit einer Fläche von 39,5 ha in 3 km Entfernung zum Stadtzentrum wurde von 1996 - 2004 in verschiedenen Wettbewerbstufen beplant und bebaut. Es entstanden ca. 2.200 Wohneinheiten, ca. 500 Arbeitsplätze sowie 9,2 ha öffentliche Grünflächen. Im Rahmen der Gesamtmaßnahme wurden zwei wichtige Modellprojekte realisiert:

- Siedlungsmodell - Offensive Zukunft Bayern - neue Wege zur preiswertem, ökologischem und sozialem Wohnen in Bayern

- Modellprojekt „Solare Nahwärme“ Hier handelt es sich um ein Energiekonzept mit solarer Nahwärme sowie Langzeitspeicherung für Heizenergie und Warmwasserversorgung.

Auch zu diesem Projekt erhalten die Teilnehmer Informationsmaterial.

Nächstes Ziel ist die Sanierungsmaßnahme der GWG „Volkswohnanlage Maikäfersiedlung“

Die jetzt zur Sanierung anstehende Maikäfersiedlung war die erste große Volkswohnanlage und es war zugleich die erste Baumaßnahme der GWG unter eigener Regie, gebaut in den Jahren 1936 - 1939.

Es war ein Versuch von Stadt und Kommune, finanziell schwache Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu versorgen, welches bereits in den 30er Jahren von der privaten Wirtschaft nicht geleistet werden konnte.

Insgesamt wurden in der Maikäfersiedlung von 1936 - 1939 rund 991 Volkswohnungen errichtet, in denen rund 4.000 Menschen, die Hälfte davon Kinder, wohnten.

Das damalige bauliche, soziale und finanzielle Konzept dieser Volkswohnanlage kann sich durchaus mit heutigen Zielen des modernen Städtebaus messen.

Generelle Zielgruppen der Mieter von Volkswohnungen waren einkommensschwache Familien, deren Einkommen mindestens das 4fache, höchstens aber das 6fache der Wohnungsmiete betrug.

In den 90er Jahren hat die GWG damit begonnen einzelne Gebäude durch neue Häuser zu ersetzen, deren Zustand sowohl im Hinblick auf Wohnungszuschnitt und Größe als auch in baulich-technischer Sicht mit wirtschaftlichem Aufwand nicht mehr zu renovieren waren. Im Hinblick auf die Einmaligkeit des gesamten Ensembles der Maikäfersiedlung und deren Bedeutung im städtebaulichen Kontext hat die GWG 1999 beschlossen, für den gesamten Bereich der Maikäfersiedlung einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerb durchzuführen.

Ziele:

- Sanierung der Randbereiche der Siedlung durch Neuplanung ohne Verlust der städtebaulichen und architektonischen Qualität und mit bestmöglicher Erhaltung der Bewohner-, Siedlungs- und Grünstruktur
- städtebauliche Einheit zwischen Neubebauung und Bestand
- maßvolle Erhöhung der Dichte
- Entwicklung einer standortgerechten Gebäudetypologie mit zeit- und standortgerechten Wohnungen
- geeignete Lärmschutzvorkehrungen für die Wohnbebauung
- Erhalt der hohen Qualität und guten Nutzbarkeit der Grün- und Freiräume

Nächste Station der Besichtigung ist der Bauherrenpreis für die GEWOFAG-Wohnanlage in der Messestadt Riem.

61 geförderte Mietwohnungen

Bauherr: GEWOFAG Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG München

Baubeginn: September 2000

Bezug: Oktober 2002

In der Messestadt Riem liegt die Wohnanlage südlich der Maria-Montessori-Straße Ecke Georg-Kerschensteiner-Straße.

Der klar gegliederte Bau setzt sich zusammen aus drei fünfstöckigen Häusern und dem Eckhaus. Das Eckhaus akzentuiert die Straßenkreuzung und verbindet die Gebäudeteile über einen vierstöckigen Zwischentrakt. Dort liegen im Erdgeschoss ein Café, die Zufahrt zu einer

Gemeinschaftsgarage und ein öffentlicher Durchgang. Alle Treppenhäuser haben eine Verbindung zum Innenhof. Dies wird gerade von Familien sehr geschätzt, da so der Hofbereich und der Spielplatz gefahrlos zu erreichen sind.

Über öffentliche Durchgänge ist der Innenhof nicht nur für die Bewohnerrinnen und Bewohner, sondern auch für die Nachbarn zugänglich und bietet Raum für Begegnung, Spiel, Erholung und den Besuch des dort befindlichen Cafés.

Die Durchgänge sind auch für Rollstuhlfahrer und Passanten mit Fahrrädern und Kinderwägen breit genug, um bequem in die Grünanlagen zu gelangen.

Das Gebäude hat 2004 den Bauherrenpreis Messestadt Riem gewonnen, den die Landeshauptstadt München, vertreten durch die MRG Maßnahmenträger München Riem GmbH jährlich vergibt. In der Wertung wird anerkannt, dass auf eine gute Baustruktur geachtet wurde. Dies lohnt sich nicht nur aus ökonomischer, sondern auch aus ökologischer Sicht und entspricht daher den grundsätzlichen Zielen für den Wohnungsbau, den sich die GEWOFAG gesetzt hat.

Freitag 23. März

TOP 1

Begrüßung neuer Teilnehmer durch Herrn Klaus

Herr Klaus begrüßt die Teilnehmer und bedankt sich bei den ausrichtenden Unternehmen GWG München, vertreten durch Herrn Geschäftsführer Kraus und die GEWOFAG München, Frau Sommer, Technischer Vorstand für die vielfältigen Eindrücke der besichtigten Projekte und deren umfangreichen Dokumentation.

Nach der Frühjahrestagung 2006 in Hamburg ist bewiesen, dass es immer noch große bauliche Herausforderungen für unser Unternehmen gibt, die nicht nur die Probleme des Rückbaus behandeln.

Als erstmalige Teilnehmer im Arbeitskreis Technik begrüßt Herr Klaus

- Frau Gordona Sommer, Technischer Vorstand GEWOFAG München
- Herr Reiner Kathenbach RAG Immobilien
- Herr Dirk Schmelting, Baubecon Hannover

TOP 2

Kommunikation Architekten - Bauherren

Referent: Herr Otto Herz Pädagoge und Dipl.-Psychologe

Herr Otto Herz referiert zu den Grundlagen von Kommunikation und Konfliktbewältigung. Die wichtigsten Bedingungen für gelungene Kommunikation als Erfolgsfaktor sind:

- das Eindenken in Menschen, Vorstellungen zu verstehbaren und gestaltbaren Projekten zu entwickeln
- der Blick fürs Ganze mit der Reflexion der Fremd- und Eigenwahrnehmung
- Identifikation der Person mit der Aufgabe

Des Weiteren referiert Herr Herz zur Ursache von Konflikten und den wichtigsten Regeln zur Konfliktbewältigung.

TOP 3

bm4 Bestandsaufnahme mit erweiterter Datenerfassung zur Erstellung von Energieausweisen Referent: Herr Guido Ley / Wohnbau GmbH

Herr Ley von der Wohnbau Service Bonn GmbH stellt das erweiterte Software-Programm bm4 zur mobilen Datenerfassung von Bestandsobjekten vor. Im Rahmen eines Pilotprojektes einer

Kölner Wohnungsgenossenschaft wurden zusätzlich zur normalen Bestandsaufnahme eine zusätzliche Datenerfassung zur Erstellung von Energieausweisen durchgeführt.

Den gesamten Vortrag entnehmen Sie bitte der im Anhang zu diesem Protokoll beigefügten PDF-Datei auf der AGW-Mitgliederseite im Internet.

TOP 4

Aktueller Stand zu allen Fragen des Energiepasses, Empfehlungen für die Umsetzung in die Praxis Referentin: Frau Vogler, GdW

Frau Vogler, als zuständige Referentin beim GdW teilt mit, dass der für März geplante Kabinettsbeschluss leider noch nicht herbeigeführt wurde. Sie erläutert die Eckpunkte der Weiterentwicklung des Energieeinsparrechts vor dem Hintergrund der Umsetzung europäischer Vorgaben.

Des Weiteren werden einzelne wichtige Punkte der Kabinettsvorlage diskutiert.

Daraus abgeleitet, ergibt sich der Handlungsbedarf für die Unternehmen.

Den gesamten Vortrag entnehmen Sie bitte der im Anhang zu diesem Protokoll beigefügten PDF-Datei auf der AGW-Mitgliederseite im Internet.

TOP 5

Optimierung Anlageneffizienz - Energie sparen mit gering-investiven Maßnahmen Referent: Herr Gerhardt Techem AG

Herr Gerhardt von der Techem AG stellt ein neues Kesselsteuerungsmodul vor, welches die Bereitstellung von Heizleistung durch Signale von Funkmessgeräten an die Kesselsteuerung meldet. Durch diese Einrichtungen (Aufwand/Kessel ca. 1.200-1.500 €) soll sich ein Einsparpotential von ca. 10 % der Heizenergie erreichen lassen.

Weitgehende technische Unterlagen wurden an die Teilnehmer der Tagung verteilt.

TOP 6

Verschiedenes / Termine (Themen- und Ortsvorschläge für die nächsten Sitzungen des Arbeitskreises)

Die nächste AGW-Technik Tagung findet am 20./21. September 2007 in Stuttgart statt.

Herr Klaus bedankt sich bei den Teilnehmern, den Referenten und den ausrichtenden Unternehmen für die rege Beteiligung und schließt die Sitzung um 13:30 Uhr.

Bonn, Mai 2007