

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK

Protokoll

**über die 41. Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK
am 15. – 16. April 2010 in Karlsruhe
Tagungsort: Volkswohnung GmbH, Karlsruhe**

Programm wird beigelegt

Tagungsprogramm Donnerstag 15.04.2010 (s. Tagesordnung)

1. Vorstellung des gastgebenden Unternehmens, der Volkswohnung GmbH

Für das gastgebende Unternehmen begrüßt Herr Geschäftsführer Reiner Kuklinski die Teilnehmer und stellt kurz das Unternehmen vor.

In einem Exkurs über die Geschichte des Unternehmens leitet er zu den aktuellen Daten und Tätigkeiten des Unternehmens über und veranschaulicht mit sehr übersichtlichen Grafiken die Strukturen und Leistungen.

Beachtlich sind die Aktivitäten im Bereich Modernisierung mit den dokumentierten CO²-Reduzierungen, die vielfältigen Engagements zur Stadtentwicklung und die Übernahme technischer und verwaltungsmäßiger Dienstleistungen für städtische Immobilien.

Die Volkswohnung GmbH zeigt sich nicht nur als Bestandspfleger, sondern auch als Entwickler und erfolgreicher Bauträger.

2. Referat „Kommunikation ist alles – auch für Techniker“ (s. Anlage)

Frau Anné Schwarzkopf, geschäftsführende Gesellschafterin Pálffy + Thöne/Kommunikationsberatung, stellt in einem Grundlagenreferat die Bedeutung professioneller Kommunikationsformen für die technischen Berufe heraus.

Zum Einstieg in das Thema erläutert Frau Schwarzkopf, dass gesamtgesellschaftlich die Akzeptanz für Technik wieder gestiegen ist. Die technikfeindliche Grundströmung der 80er und 90er Jahre ist einem gesunden Pragmatismus gewichen. Bei der jüngeren Generation ist zudem die technische Neugier wieder deutlich zu spüren. Insgesamt ist festzustellen, dass das Interesse an technischen Zusammenhängen zugenommen hat. Im Bereich alternativer Energieversorgung und alternativen Antriebstechnologien wird die Innovationskraft der deutschen Wirtschaft von Politik und Presse mit größter Wachsamkeit verfolgt. Neuentwicklungen im Computerbereich, beim Handy oder iPad haben es – vor allem bei Jugendlichen – geschafft, Begeisterung auszulösen. Des Weiteren erläutert Frau Schwarzkopf, dass die Berufschancen für Ingenieurbereufe in der Bundesrepublik Deutschland kurz-, mittel- und langfristig sehr positiv sind. Als sicherer Arbeitgeber ist die Wohnungswirtschaft durchaus interessant für ambitionierte Nachwuchskräfte.

Ingenieure unterschätzen in diesem Zusammenhang leicht die starke emotionale Komponente von Technik. Frau Schwarzkopf erläutert anhand von Beispielen die Bedeutung von weltweit bekannten technischen Marken - wie z. B. Grohe, Duravit im Sanitärbereich. Die Marktführer verstehen es, ihre an sich nüchternen Produkte hochgradig emotional zu verkaufen (z. B. Grohe/ Raindance - Duschen, Duravit - Wohnbäderwelten). Anhand dieser Alltagsbeispiele wird deutlich, dass erfolgreicher Vertrieb technischer Produkte in erster Linie durch Emotionen und nicht durch objektiv nachvollziehbare, technische Vorzüge gelingt. Erfolgreiche Kommunikation im Technikbereich zielt vielmehr auf Begeisterung als auf Überzeugung mit reinen Sachargumenten ab. Besonders emotional ist das Thema „Wohnen“ besetzt. Wohnungen anzubieten bedeutet „Heimat zu schaffen“. Die technischen Bereiche der Wohnungsgesellschaften sollten sich klar darüber werden, wie wichtig alle technischen Entscheidungen für den Kunden sind. Dementsprechend sollte viel mehr Arbeitszeit als allgemein üblich in die persönliche Vermittlung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen investiert werden, um neue Kunden zu gewinnen und alte Kunden auf Dauer halten zu können.

Erfolgreich ist die Wohnungswirtschaft dauerhaft, wenn sie die Interessen der Shareholder (Eigentümer, Mitarbeiter, Mieter) mit denen der Stakeholder (Mietinteressenten, Bewerber, Lieferanten, Bankenvertreter, Politiker, Verwaltungsbeamte, Investoren, Bauherren, Nachbarn, Journalisten, Wettbewerber) in Einklang bringt. Die Anforderungen an die professionelle Kommunikation sind in der modernen Gesellschaft deutlich gestiegen. Es gibt einen Trend zu mehr Kritik und zu mehr Bürgerbeteiligung. Die Vorgänge sind komplexer und erklärungsbedürftiger geworden. Der Druck auf die Entscheider wächst zunehmend. Erfolgreiches Management wird deshalb immer mehr auf Kompromiss und Interessenausgleich setzen müssen, als auf „Sieg oder Niederlage“.

Der Vortrag macht deutlich, dass Unternehmen mit einer klaren Kommunikationsstrategie wesentlich besser für die Zukunftsaufgaben gerüstet sind. Der Wille zur Kommunikation muss „Top - Down“ von der Geschäftsführung über die Führungskräfte im gesamten Unternehmen vorgelebt werden. Eine klare Kommunikationsstrategie stärkt das Image des gesamten Unternehmens. Entscheidend für den Erfolg ist, dass die Mitarbeiter professionell in allen Kommunikationsbereichen geschult werden.

Frau Schwarzkopf erklärt in diesem Zusammenhang, wie stark emotionale Themen wie Körperhaltung, Mimik, Gestik und die Stimmlage erfolgreiche Kommunikation bestimmen. Inhaltliche Aspekte werden in diesem Zusammenhang vom Redner meistens überbewertet, emotionale Aspekte allzu sehr unterbewertet. Deshalb rät Frau Schwarzkopf für eine erfolgreiche Kommunikation das KISS-Modell anzuwenden: Kiss steht für „keep it short and simple“. Also: Fasse dich kurz, drücke dich klar und einfach aus und suche den direkten Kontakt zum Gesprächspartner. Das treffende Wort zum richtigen Zeitpunkt spart aufwendige schriftliche Rechtfertigungen im Nachhinein.

In der anschließenden Diskussion besteht Konsens in der AG Technik, dass Kommunikationsthemen künftig noch mehr Beachtung im Referatteil der Arbeitsgemeinschaft erhalten sollen.

3. Vortrag „Energetische Modernisierung der Großwohnanlage „PWA-West“ (s. Anlage)

Herr Behmer von der Wbg Nürnberg stellt ein interessantes Modellprojekt zur energetischen Sanierung im Bestand vor.

Die Aufgabenstellung war, in einem städtebaulich bemerkenswert komplexen Gebiet aus den 60er Jahren mit hoher architektonischer Qualität, ein Verbesserungsprogramm durchzuführen. Dies unter erschwerten Bedingungen, da die Häuser bewohnt blieben, die Bewohner eigentlich keine Veränderung wollten und zusätzlich noch Probleme mit dem Denkmalschutz entstanden.

Die energetische Ertüchtigung plus Aufstockung um ein Geschöß ist technisch, architektonisch und organisatorisch sehr gut gelungen.

Die Weiterführung des Konzeptes bis ins Jahr 2020 zeigt eine ambitionierte systematische Entwicklung zur Reduzierung des Energieverbrauches der gesamten Siedlung. In der Diskussion wurden die wirtschaftlichen wie die organisatorischen Bedingungen hinterfragt.

4. Rundfahrt mit Besichtigungen

Am Nachmittag konnten im Rahmen einer Rundfahrt die wichtigsten Baumaßnahmen der Gesellschaft besichtigt werden. Die Objekte wurden vor Ort über Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Volkswohnung ausführlich vorgestellt. (Beschreibung i.d. Anlage)

- Quartiersentwicklung Rintheimer Feld

Die Maßnahmen des aus den 50er- und 70er Jahren stammenden Quartiers stellen einerseits Modernisierungen und energetische Verbesserung im Bestand (bisher 1/3 umgesetzt), andererseits auch Neubauten durch vorherigen Abriss von Gebäuden dar. Bemerkenswert ist die gesamtheitliche Betrachtung und Vorgehensweise zur durchgängigen Verbesserung in allen Bereichen. Hierzu dient auch eine Geschäftsstelle im Quartier.

Die ambitionierte Umsetzung eines Energieeffizienzkonzeptes soll eine Reduzierung des Energieeinsatzes von 80 % - einschließlich CO²-Reduzierung – bewirken.

Die Teilnehmer konnten erste experimentelle modellhafte Modernisierungsobjekte besichtigen, bei denen innovative Dämmtechniken (Vakuum-Dämmung) und unterschiedliche Beheizungssysteme ausgeführt werden und damit vergleichende Messungen und Auswertungen zulassen.

Die notwendigen Baukosten liegen am oberen Rand der Machbarkeit mit ca. 2.000,00 €/m² Wohnfläche.

Der Erfolg dieses Gesamtkonzeptes wird durch die Goldmedaille beim Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ bestätigt.

- Ein weiteres interessantes Betätigungsfeld wurde durch die Besichtigung des Entwicklungsprojekts „Smiley-West“ in einem Konversionsgebiet aufgezeigt. Unter dem Stichwort „Partizipatorisches Bauen“ sind ca. 190 Wohneinheiten unterschiedlichster Prägung entstanden.

In der Gesamtheit überzeugt das Ergebnis durch hohe Aufenthalts- und Wohnqualität bei akzeptablen Kosten. Die Ökologisch orientierten Anstrengungen sind durchaus erkennbar und vorteilhaft.

Der Einsatz des Unternehmens bei Koordination und Organisation der Beteiligungs- und Realisierungsverfahren ist beispielhaft. Hierbei wirken die persönliche Einsatzbereitschaft und die Überzeugungsarbeit einiger Mitarbeiter.

- Im Stadtteil Neureut wurden großzügige und z.T. unkonventionelle Eigenheime besichtigt, die als Bauträgermaßnahme durch die Volkswohnung entwickelt und erstellt wurden. Auch hier wurden die Programme im Kontakt mit notwendigen Infrastruktureinrichtungen, wie Supermarkt, Kindergarten, etc., entwickelt, um die Wohnqualität im Neubauquartier abzusichern.

Fortsetzung Tagungsprogramm Freitag 16.04.2010 (s. Tagungsordnung)

5. Vortrag „Dauerhaftigkeit und Instandhaltungsaufwand der Lüftungstechnik der z.Zt. gängigen Produkte sowie Konsequenzen aus der überarbeiteten DIN (s. Anlage)

Herr Dipl.-Phys. M. Laidig gab einen Überblick über die Konsequenzen aus der DIN 1946-6 und zeigte die unterschiedlichen technischen Lösungen.

Die Notwendigkeit eines mechanischen Lüftungssystems im Wohnungsbau wurde anschließend im Gremium diskutiert. Dabei wurde klargestellt, dass bei motorischer Lüftung 1 x pro Jahr ein Filtertausch notwendig ist (Lieferung durch Hausverwaltung). Ferner sollten aus Energiespar-Gründen 2-stufige Lüftungsschaltungen vorgesehen werden.

Bei Ventilatorbetrieb wird eine Lebensdauer von 60.000 Stunden angesetzt, also ~ 8 Jahre. Um Schallprobleme zu vermeiden soll der Lüfter unter 25 dBA bleiben.

6. Vortrag „Innovative Entwicklungen für die Fenstertechnik der Zukunft“ (s. Anlage)

Herr Dr. G. Schuhmann von der Firma Aluplast stellte die aktuellen Fensterbau-Lösungen vor, die zur Erreichung der geförderten Dämm-Werte bzw. Energieverbrauchswerte notwendig sind. Hierbei kommen nicht nur 3-fach-Verglasungen sondern auch 2-fach-Verglasungen zum Einsatz.

Das optische Erscheinungsbild der gezeigten Lösungen wurde kontrovers diskutiert. Offensichtlich gibt es hierzu noch nicht genügend Alternativen auf dem Markt.

Zum Abschluss der Tagung wurde der Punkt Verschiedenes behandelt.

- Tagungsprogramm in Wolfsburg
- Themen die für die Mitglieder von Interesse sind



Hans-Otto Kraus

Anlagen