

## **Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen**

### **Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK**

#### **Protokoll**

**über die 42. Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK  
am 28.10. – 29.10.2010 in Wolfsburg**

**Programm wird beigefügt  
28 Teilnehmer**

#### **Tagungsprogramm Donnerstag 28.10.2010 (s. Tagesordnung)**

Zur Eröffnung begrüßt Frau Geschäftsführerin Kerstin Mallwitz die Teilnehmer in den Räumen der Neuland. In ihrem Einführungsreferat stellt sie das Unternehmen vor und gibt einen Überblick zur Situation des Unternehmens am Ort, den wohnungswirtschaftlichen und ökonomischen Herausforderungen und letztendlich den aktuellen Bauaktivitäten im Bestand. Besonders interessant ist die Verbindung des Unternehmens mit der wirtschaftlichen Entwicklung des VW-Werkes, die sowohl zu enormer Bautätigkeit und zu maßgeblicher Beteiligung an der Stadtentwicklung geführt hat, andererseits durch die wirtschaftliche Monostruktur auch notwendige Veränderungen und Anpassungen an Standards und Infrastruktur verlangt. (s. Anlage 1)

Prokurist Holger Johannesmann ergänzt mit Informationen über die zu besichtigenden Projekte, wobei die Darstellung des Sonderprojektes – Baubetreuung durch Neuland „phaeno“ zu ersten Diskussionen führt.

Im Anschluss wurde das umfangreiche Besichtigungsprogramm durchgeführt:

#### Projekt „Neue Burg“

Die durch veränderten Bedarf und sinkende Akzeptanz notwendig gewordene Neustrukturierung/Sanierung des aus den 70ern stammenden Quartiers wird mit Konzept und Maßnahmen vorgestellt (Anlage 2)

Trotz der insgesamt hohen Kosten kann das Modell der Neugestaltung als beispielhaft gelten, da durch Umbau, Entdichtung und Neugestaltung ein sehr attraktives „neues“ Quartier entsteht, das vom Markt her auch gut angenommen wird.

Auch die völlig neu konzipierte Gestaltung der Außenanlagen trägt zum guten Gesamteindruck bei.

#### Projekt „Werderstraße“

Hier handelt es sich um eine völlige Umnutzung eines nicht mehr vermietbaren 11-Geschoßer in Bauland für Eigenheime.

Nach Abbruch und Räumung des Grundstückes wurde eine Eigenheim-Bebauung mit sog. verketteten Einzelhäusern realisiert, die mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ohne Unterkellerung! – wohl den Bedarf in Wolfsburg gut treffen. Mit Verkaufspreisen ab 200.000,00 €/Haus erscheint das Preis-/Leistungsverhältnis akzeptabel. (Anlage)

Besichtigung „phaeno“  
(Science Center)

Nach der Erläuterung der Entstehungsgeschichte und der Auftragsituation der Neuland wird das Projekt zunächst von außen besichtigt.

Die (planerisch bedingten) Bauschäden werden ausgiebig erörtert. Die Aufgabe der Neuland bei der Aufarbeitung und Regelung der Bauschäden ist sehr umfassend und erfordert hohe Qualifikation. Insgesamt kann in der Beauftragung der Neuland zur Realisierung dieses äußerst ambitionierten und komplizierten Gebäudes als großer Vertrauensbeweis der Gesellschafter in das Unternehmen gewertet werden.

Die Besichtigung schließt mit einer Begehung im Inneren des Gebäudes. Insgesamt ein positiv beeindruckendes Raumerlebnis.

**Tagungsprogramm Freitag 29.10.2010**

Tagung im Plenum:

Herr Kraus eröffnet die Sitzung und begrüßt die neuen Mitglieder.

Der Vortrag von Herrn Dr. Ing. Franz Dirtheuer „Zukunftsfähigkeit von Wohnsiedlungen aus den 1950er und 1960er Jahren“ ergänzt die Wolfsburger Aufgabenstellung durch Beispiele von Umbauten und Anpassungen aus Bayern (Anlage 5).

In der Diskussion werden besonders die Fragen der Anpassung mit geringen Investitionen bzw. im bewohnten Zustand erörtert. Dem Referenten dienen die z.T. kritischen Fragen als Grundlage für weitere Maßnahmen.

Bei der anschließenden Sitzung wurden folgende Themen bearbeitet:

- Baukostenentwicklung:

Hierzu trägt Frau Kathrin Möller das Anliegen vor, besseren Austausch unter den Fachkollegen zu pflegen, um a) die steigenden Baukosten und b) die Einordnung verschiedener Kostenentwicklungen im Vergleich besser beurteilen zu können.

Aufgrund der derzeitigen Entwicklung von technischen Standards, sei gerade die Verbesserung im Bestand teilweise unwirtschaftlich.

Nach eingehender Diskussion wird beschlossen, eine AGW-Erhebung zu den Baukosten zu organisieren. Kollege Unger wird eine Arbeitsgruppe organisieren und mit dieser eine mögliche Struktur entwickeln.

In der Arbeitsgruppe wirken mit: Frau Möller, Herr Dr. Schönberg, Herr Unger, Herr Asche und H. Kraus.

Zunächst wird sich diese Gruppe mit den Kosten im Bestand (Modernisierung) befassen. Eine Erweiterung über Neubaukosten ist geplant.

Regularien:

Herr Kraus verabschiedet Herrn Klaus, der zum letzten Mal an dem Arbeitskreis teilnimmt mit herzlichem Dank für die jahrelange Mitwirkung, auch als Vorsitzender.

Der Termin für die nächste Sitzung wird bekannt gegeben: 24.03. – 25.03.2011 (Anreise 23.03.2011).

Tagungsort ist Essen.

Die Vorbereitung wird von Herrn Asche durchgeführt.

Die Sitzung wird um 13.00 Uhr geschlossen.



Hans-Otto Kraus

Anlagen