

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK

Protokoll

über die 43. Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK am 24.03 - 25.03.2011 in Essen

Tagungsprogramm Donnerstag, 24.03.2011

Der Arbeitskreis wird im Bürogebäude der Allbau begrüßt und willkommen geheißen. Herr Prok. Helmut Asche und Herr Stefan Messink stellen das Unternehmen mit seinen Aktivitäten vor. Speziell die Organisation der Immobilienentwicklung (s. Anlage 1) wird von Herrn Asche dargestellt.

Mit Erläuterungen zu verschiedenen Projekten leitet er zu dem vorgesehenen Besichtigungsprogramm über (s. Anlage 2).

Das Programm enthält wesentliche Projekte der Stadtentwicklung, der Quartiersentwicklung und des Wohnungsbaus in Essen und Duisburg. Die Projekte werden jeweils vor Ort erläutert.

Tagungsprogramm Freitag, 25.03.2011

Tagung im Plenum:

Herr Kraus eröffnet die Sitzung und begrüßt die neuen Mitglieder.

Vortrag 1: Einkaufsoptimierung in der LWB

Der Vortrag von Frau Ines Gillner, LWB Leipzig, beschreibt das Gesamtprojekt „Einkaufsoptimierung in der LWB“ hinsichtlich der Einkaufsziele, Rahmenbedingungen, Organisation, Aufgaben und der Prozesse. (s. Anlage 3)

Durch die professionelle Neuorganisation und kontinuierliche Verbesserung des zentralen Einkaufs konnten wesentliche Kosteneinsparungen bei der Einzelmodernisierung und bei Wartungsverträgen erzielt werden.

Neben der Bündelung von Auftragspaketen wurden weitere Effekte durch Standardisierungen, Auktionen, Mehrjahresverträge, Festpreisvergabe, Eigenkalkulationen und durch die Verbesserungen bei Verhandlungen durch eine detaillierte Beschaffungsmarktanalyse erreicht.

Bei der anschließenden Fragerunde erläutert Frau Gillner, dass die Rahmenverträge bei Aufzügen sinnvollerweise *nicht* als sogenannte Vollwartungsverträge ausgeschrieben werden sollten. Nur durch eine regelmäßige Sicherheitsüberprüfung einer neutralen Einrichtung (im Fall der LWB der TÜV) könne die Unabhängigkeit und doppelte Sicherheit im Sinne einer juristisch sattelfesten Verkehrssicherung gewährleistet werden. Aus diesem Grund entkoppelt die LWB bei Aufzügen auch den Notruf vom Wartungsvertrag. Der firmenunabhängige Notruf ist in diesem Fall zentralisiert über Bosch Sicherheitssysteme. Die Personenbefreiung wiederum wird vom LWB-eigenen Regiebetrieb durchgeführt.

Frau Gillner erläutert abschließend das besondere Problem, bei Rahmenverträgen die Zwischenhändler auszuschalten. Erfolgreiche direkte Abkommen mit den Herstellern gibt es im

Bereich z. B. von Fußbodenbelägen, Sanitärarmaturen, Elektroausstattungen und bei Innentüren. Das Rückvergütungssystem bei großen Paketen, welches einzelne Mitgliedsunternehmen in diesem Zusammenhang eingerichtet haben, wird seitens des Zentraleinkaufs in den Unternehmen oftmals als relativ kompliziert und bürokratisch beschrieben.

Vortrag 2 Baukosten Benchmarking

Anschließend referiert Herr Dr. Schönberger (KoWo Erfurt) über das Arbeitsergebnis der AG zum Projekt „Baukosten Benchmarking“ bei Sanierungsprojekten. Ziel der Arbeitsgruppe ist es, innerhalb der Mitgliedsunternehmen eine Datenbasis mit vergleichbaren Baumaßnahmen und vergleichbaren Baukosten aufzustellen. Damit soll eine möglichst objektivere Arbeitsgrundlage für die Baukostenbeurteilung geschaffen werden. (s. Anlage 4)

Dazu werden die drei wichtigsten Baualtersklassen mit typisierten Maßnahmen zugrunde gelegt. (Bauten der 20er Jahre, 50er Jahre, 70er Jahre). Der EneV-Standard 2009 ist die Bezugsgröße bei der energetischen Ertüchtigung der Gebäude. Die Baukosten sind dabei in ca. 10 - 15 Baukostengruppen (KG 300 - 700) gegliedert. Darüber hinaus wird eine bauteilbezogene Auswahlliste betrachtet.

Das Ergebnis wird im AK intensiv diskutiert und schließlich als gute Basis für weitere Schritte bewertet.

Beim nächsten Treffen am 13. und 14.10.2011 bei der Gesobau Berlin wird die AG einen Vorschlag

a) für das Muster einer Baukostendatenbasis nach Baualtersklassen erstellen und
b) einen Entwurf für ein sogenanntes „Metzgerblatt“ liefern. Dieser Gebäudesteckbrief liefert anhand einer übersichtlichen Darstellung die Standardkosten einer einfachen Grundsanierung mit modularen Zusatzleistungen im Ausbau, welche als bauteilbezogene Kosten wahlweise addiert werden können.

Zusammengefasst werden in einem ersten Schritt typische baualtersbezogenen Sanierungsstandards, d.h. verbindliche Mindestqualitätsstandards festgelegt. In einem zweiten Schritt sollen die Baukosten übersichtlich für diese Grundsanierungen aufbereitet werden. Dafür ist der regionaltypische Baukostenindex zu berücksichtigen, damit vergleichbare Baukosten ermittelt werden. Diese Basisbaukosten können dann in einer weiteren Ausbaustufe um Zusatzmodule (z.B. Solarthermie, Balkonbauten, Aufzugskosten u.v.a.) checklistenartig ergänzt werden. Es wird erwartet, dass die kaufmännischen und technischen Bereiche in den Wohnungsunternehmen damit

a) eine praktische Arbeitshilfe bei Machbarkeitsstudien der Bestandssanierung erhalten und
b) die Baukostenermittlung so transparent wird, dass die Zusammenarbeit zwischen kaufmännischen und technischen Bereichen in der Projektentwicklungsphase für beide Seiten erleichtert wird.

Die Baukostendatenbasis soll von den Mitgliedsunternehmen ab Herbst 2011 befüllt werden, nachdem die AG intern eine Testreihe abgeschlossen hat. Es wird davon ausgegangen, dass ab ca. Mitte 2012 das Projekt abgeschlossen werden kann.

Die AG weist darauf hin, dass der Aufwand für diese Grundlagenarbeit nur gerechtfertigt ist, wenn die Datenbasis auch darüber hinaus auf AGW oder GDW-Ebene gepflegt wird. Möglicherweise muss eine externe wissenschaftliche/ fachliche Begleitung organisiert werden.

Herr Kraus dankt der AG für die qualifizierte und weiterführende Bearbeitung.

Verschiedenes

Der Termin für die nächste Tagung wird festgesetzt auf den 13. u. 14. Oktober 2011.
Tagungsort wird Berlin sein. Die Vorbereitung übernimmt die Gesobau, Herr Unger.

Mit Dank an Herrn Asche und Herrn Messink für die hervorragende Vorbereitung und interessante Gestaltung des Besichtigungsprogramms schließt Herr Kraus die Tagung.

Gez.
Hans-Otto Kraus, Helmuth Caesar