

# Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

## Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK

### Protokoll

#### über die 46. Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK vom 10.10. - 12.10.2012 in Jena

#### Anlage: Programm

#### Tagungsprogramm, Donnerstag, 11. Oktober 2012

Begrüßung und Einführung der Teilnehmer im Hotel-Foyer durch Eleonore Tonndorf und Doreen Noack (jenawohnen).

Das gastgebende Unternehmen, jenawohnen GmbH, bewirtschaftet mit ca. 14.000 Wohnungen ein Viertel aller Wohnungen Jenas und hat deshalb erheblichen wohnungspolitischen Einfluss auf die wirtschaftlich erfolgreiche Universitätsstadt. Es ist das größte Thüringer Wohnungsunternehmen. Als 94-prozentige Tochter der Jenaer Stadtwerke ist das Unternehmen wirtschaftlich gesund und leistet einen wesentlichen Beitrag für die Stadtentwicklung. Strategische Schwerpunkte sind für jenawohnen die technische Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung ehrgeiziger und innovativer Energiestandards und ein besonders serviceorientierter Umgang mit Mietern und Interessenten. Der Mietwohnungsneubau wird in den nächsten Jahren eine zunehmende Bedeutung bekommen.

In der Bestandsrundfahrt wurden verschiedene beispielhafte Projekte besichtigt und erläutert:

- Besichtigung des Hochhausensembles Werner-Seelenbinder-Straße in Lobeda mit 220 Wohneinheiten: Die Großmodernisierung erfolgte 2011 bis 2012. Die Innensanierung wurde bereits Mitte der 1990er Jahre durchgeführt. Die aktuelle Sanierung beinhaltet die Erneuerung der Elektrostegleitungen, Sanierung der Treppenhäuser, Erneuerung der Wohnungseingangstüren, Anbringung Wärmedämmputz, Balkonvergrößerung sowie die Installation der ersten Photovoltaikanlage auf einem Wohnhochhaus in Deutschland.

In Lobeda befinden sich 50 % des Wohnungsbestandes der jenawohnen. Lobeda ist eine Großwohnsiedlung in DDR-Plattenbauweise, in der etwa 25.000 Jenaer (Gesamteinwohnerzahl Jena 105.000) zuhause sind. Etwa 15.000 Menschen leben in diesem Stadtteil in einer jenawohnen-Wohnung. Die Siedlung bietet den Vergleich unterschiedlicher energetischer Sanierungsstandards. Die Großwohnsiedlung Lobeda ist ein national bedeutsames Vorzeigeprojekt für die nachhaltige Sanierung einer Plattenbausiedlung. Wesentliche Voraussetzung für die nachhaltige Entwicklung des Quartiers war die Überdeckung der angrenzenden Autobahn.

Beispielhaft für Lobeda wurden die unterschiedlichen Sanierungskonzepte vor Ort dargestellt (**Anlage 1 wird Ende Februar 2013 nachträglich ins Netz gestellt**).

- Im weiteren Verlauf schaute sich der Arbeitskreis das komplett sanierte Punkthochhaus Ernst-Schneller-Straße 1 an. Außerdem erörterten Eleonore Tonndorf und Doreen Noack die Gesamtentwicklung des Stadtteils im Zusammenhang mit der Erweiterung des Universitätsklinikums in Lobeda und weiteren neuen Handels- und Gewerbeansiedlungen.
- Besichtigung des Passivhaus-Neubaus Kunitzer Straße mit zwölf Wohnungen. Nahe der Innenstadt stellte jenawohnen Anfang 2012 damit das erste Passiv-Mehrfamilienhaus im Freistaat Thüringen fertig. Eleonore Tonndorf sowie der zuständige Haustechniker stellten die Funktionsweise des Hauses vor und erörterten den hohen Aufwand in Planung und Wartung des Gebäudes im Detail. Die Energiekennwerte werden ständig ausgewertet, so dass in Kürze eine Gesamtbetrachtung der tatsächlich gemessenen Energieeffizienz unter normaler Mieternutzung erfolgen kann (**Anlage 2**).
- Des Weiteren besichtigte der Arbeitskreis die geschichtsträchtige Villa Rosenthal, ein Leuchtturmprojekt der Jenaer Denkmalpflege. jenawohnen wurde 2005 Eigentümerin dieser historisch bedeutungsvollen Villa, die zum Zeitpunkt des Erwerbs in desolatem Zustand war und dringend einer Grundsanierung bedurfte. Eleonore Tonndorf und Doreen Noack berichteten über die Geschichte des Gebäudes, seine einstigen Bauherren, die Entwicklung einer Nutzungsidee, die Umsetzung, die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen sowie das aktuelle erfolgreiche Betreibermodell als Ausstellungs- und Veranstaltungsraum mit kultureller Wirkung auf das gesellschaftliche Leben Jenas.
- Wohnen Plus: jenawohnen betreibt in der Innenstadt Jenas ein Beratungszentrum mit Ausstellungsraum für individuelle Einzelmodernisierungen. Dafür wird ein breites Spektrum an Gestaltungsvarianten für den Umbau/Ausbau von Bad, Küche und Wohnbereich eröffnet (**Anlage 3**).

## Tagungsprogramm Freitag, 12. Oktober 2012

Herr Helmuth Caesar eröffnet die Sitzung und begrüßt die Teilnehmer.

### 1) **Vorstellung des Unternehmens jenawohnen GmbH**

Herr Axel Koch stellt das Unternehmen jenawohnen GmbH in einer Präsentation vor. Die an die Präsentation angehängten Mieterinformationen zeigen den hohen Standard der Kundenfreundlichkeit von jenawohnen. Frau Eleonore Tonndorf erläutert, dass jenawohnen in den nächsten fünf Jahren ca. 350 Neubauwohnungen erstellen wird. Dazu werden zurzeit Strukturen im technischen Bereich des Unternehmens aufgebaut und Werkzeuge entwickelt (**Anlage 4**).

Der Arbeitskreis Technik erhält eine Führung durch das denkmalpflegerisch bedeutsame Ensemble der Hauptgeschäftsstelle am Löbdergraben, welches 2010 grundlegend modernisiert und umgebaut wurde. Herzstück der Anlage bildet eine zentrale moderne Halle, die den Eingangsbereich und die Mieterinformationsstelle miteinander verbindet. Eine besondere Herausforderung bestand darin, dass die Baumaßnahmen während des laufenden Bürobetriebs durchgeführt wurden.

### 2) **Organisationsentwicklung des technischen Bereichs Neuland, Referent: Arne Steinhof, Radtke & Associates**

Herr Steinhof erläutert in beiliegender Präsentation die Organisationsentwicklung der Neuland. Der Umbau setzt größere Spezialisierungen im technischen Bereich voraus: Es werden zurzeit aus einer bisherigen „zentralen Technik“ die vier neue Abteilungen „Neubau“, „Modernisierung“, „Instandhaltung“ und „Technischer Service“ aufgebaut. Jeder Projektleiter erhält zukünftig eine klare Budgetverantwortung. Ein besonderer Schwerpunkt der Abteilungsentwicklung liegt dabei auf dem Fokus wirksamer Führungsinstrumente und Führungsverantwortung. Die Prozesse werden übergreifend IT gestützt und gesteuert (SAP Blue Eagle). Besonderes Augenmerk der Umsetzung liegt auf wirksamen Werkzeugen des Projektcontrollings. Das Projekt ist noch in der Planungsphase, soll aber spätestens in der ersten Jahreshälfte 2013 konkret umgesetzt werden. Deshalb wird Herr Jörg Dahmer, Leiter Technik Neuland, beim nächsten Treffen des Arbeitskreises Technik im Frühjahr 2013 einen Praxisbericht der Umsetzung geben (**Anlage 5**).

### 3) **Zwischenbericht Baukostenbenchmark Referent Dr. Karsten Schönberger**

Herr Karsten Schönberger fasst in der Präsentation die wesentlichen Ergebnisse des Baukosten-Benchmarkings zusammen. Der Arbeitskreis Technik ist sich einig, dass Aufbau und Struktur der Baukostenanalyse eine tragfähige Grundlage für einen wirkungsvollen Baukostenvergleich zwischen den Unternehmen darstellen. Entscheidend für den künftigen Erfolg des Projektes wird sein, dass die Zahl der Projekte erhöht wird und möglichst alle Arbeitskreismitglieder an dem Projekt teilnehmen. Um den Anreiz dafür zu erhöhen, sollen nur die Unternehmen den vollen Einblick in den tatsächlichen Baukostenvergleich erhalten, die an dem Projekt teilnehmen (**Anlage 6**).

Es zeigt sich, dass die Unternehmen sehr unterschiedliche Modernisierungsstandards anwenden und die Maßnahmenpakete für die verschiedenen Baualtersklassen firmenbezogen sehr unterschiedlich ausfallen.

Ein wesentlicher Effekt der Baukostenanalyse besteht darin, dass die Mitgliedsunternehmen ihre Auswertungen abgleichen und Qualität und Kosten ihrer Modernisierungskonzepte bzw. der technischen Einzelmaßnahmen (z. B. Lüftung, Balkonsanierungen, Aufzugsanbauten) untereinander hinterfragen. Herr Dr. Schönberger wird die Auswertung bis Ende Dezember 2012 in der ersten Stufe abschließen. In der Frühjahrstagung 2013 soll besprochen werden, inwieweit das Projekt auf weitere Baualterklassen bzw. den Neubau ausgeweitet werden soll. Gerade für den Neubaubereich besteht offenbar großes Interesse der Teilnehmer, ein Baukostenbenchmark z. B. auch für verschiedene Energiestandards (Passivhaus, KfW Effizienzhaus 55, 70, 100) durchzuführen. Auf der Frühjahrstagung des Arbeitskreises Technik soll deshalb der Abgleich für den Neubaubereich mit der parallelen Untersuchung eines Baukostenbenchmarks durch den GdW stattfinden.

#### **4) Themenschwerpunkte der nächsten Arbeitskreis-Technik-Treffen**

Helmuth Caesar erläutert, dass auf vielfachen Wunsch der Teilnehmer mehr Raum für den direkten Fachaustausch eingeräumt werden soll. Deshalb soll zukünftig der Donnerstagnachmittag übergeordnete Managementthemen bieten. Die Schlüsselthemen

- Führung
- Organisation
- Prozesse

sollen anhand von Best-Practice-Beispielen der Mitgliedsunternehmen vertieft behandelt werden. Der Donnerstagvormittag soll weiterhin Platz zur Besichtigung von 2 - 3 Schlüsselprojekten der Bestands- und Stadtentwicklung bzw. für Einzelprojekte mit besonderen technischen Innovationen einräumen.

Der Freitagvormittag soll dazu dienen, übergeordnete strategische Themen zu vertiefen (Schwerpunktthemen: Nachhaltigkeit, Stadtentwicklung, Energieeffizienz, Kostengünstiges Bauen), auch um diese mit dem AGW-Plenum und anderen Arbeitskreisen zu vernetzen. Regelmäßig soll das technische Referat des GdW eingeladen werden, um über aktuelle politische und rechtliche Entwicklungen zu berichten.

Helmuth Caesar bedankt sich abschließend bei jenawohnen für die hervorragende Organisation der Veranstaltungen. Die Versammlung wird um 13:00 Uhr geschlossen.

gez. Helmuth Caesar