

AGW Technik



Vorstellung des GEWOFAG-Konzerns

München, 13. Juni 2013



Der GEWOFAG - Konzern

Allgemeine Informationen

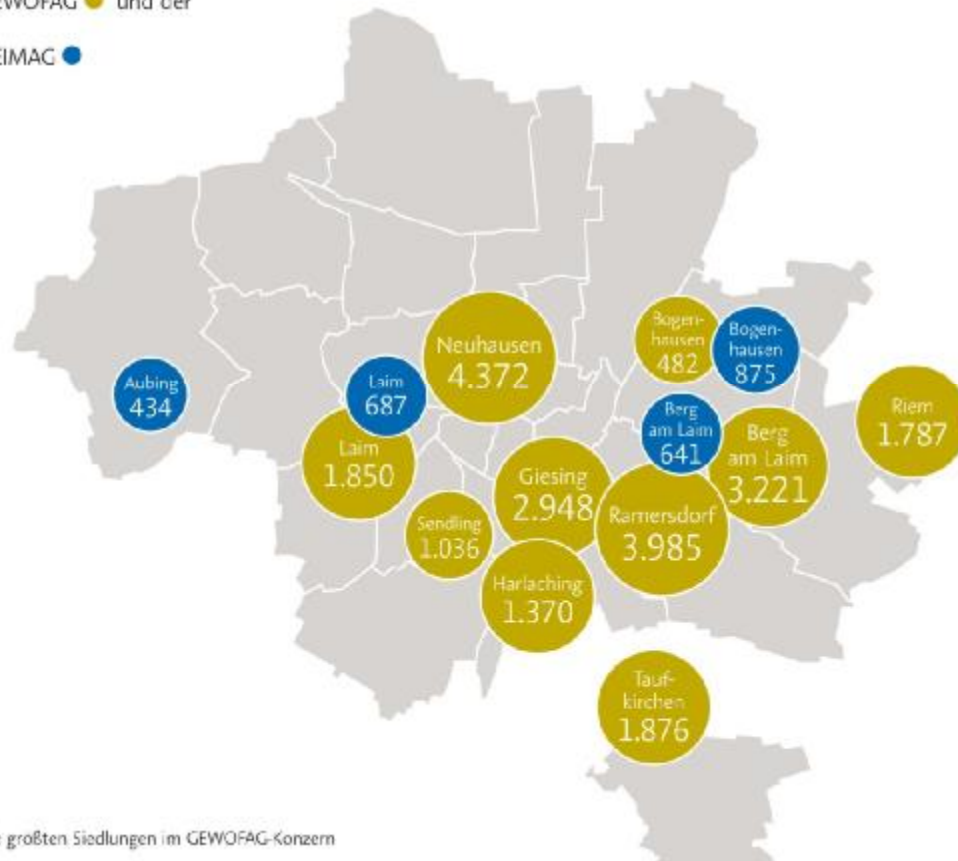


- § Gründungsjahr 1928
- § Holding ist im 100 %-igen Besitz der Landeshauptstadt München
- § Rund 770 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 320 im gewerblichen Bereich
- § Rund 37.000 Wohnungen in der Vermietung
- § Durchschnittliche Miete pro m²: 6,50 Euro
- § Ca. 60 % der Wohnungen bestehen aus 1-Personen-Haushalten
- § Rund 31 % bzw. 11.200 Mieterinnen und Mieter sind älter als 60 Jahre
- § Das durchschnittliche Alter der Mieterinnen und Mieter beträgt 51,6 Jahre

GEWOFAG-Konzern Allgemeine Informationen



Die größten Siedlungen der
GEWOFAG ● und der
HEIMAG ●



Die größten Siedlungen im GEWOFAG-Konzern

Die GEWOFAG hat große
zusammenhängende Siedlungen,
relativ wenig Streubesitz.



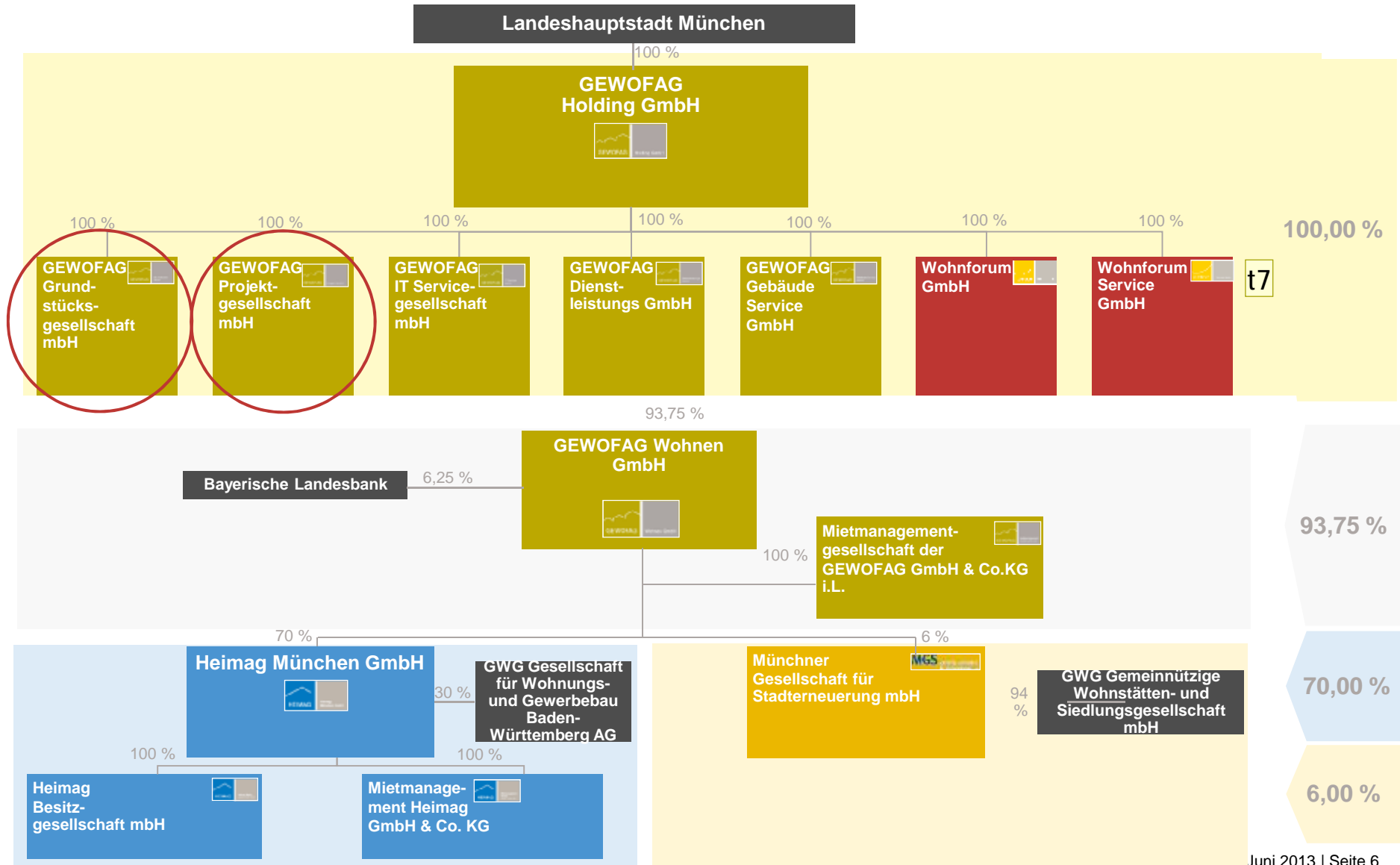
2013 bis 2017:

§ 3.000 neue Wohneinheiten

§ 3000 Großmodernisierungen

§ 1 Milliarde Euro

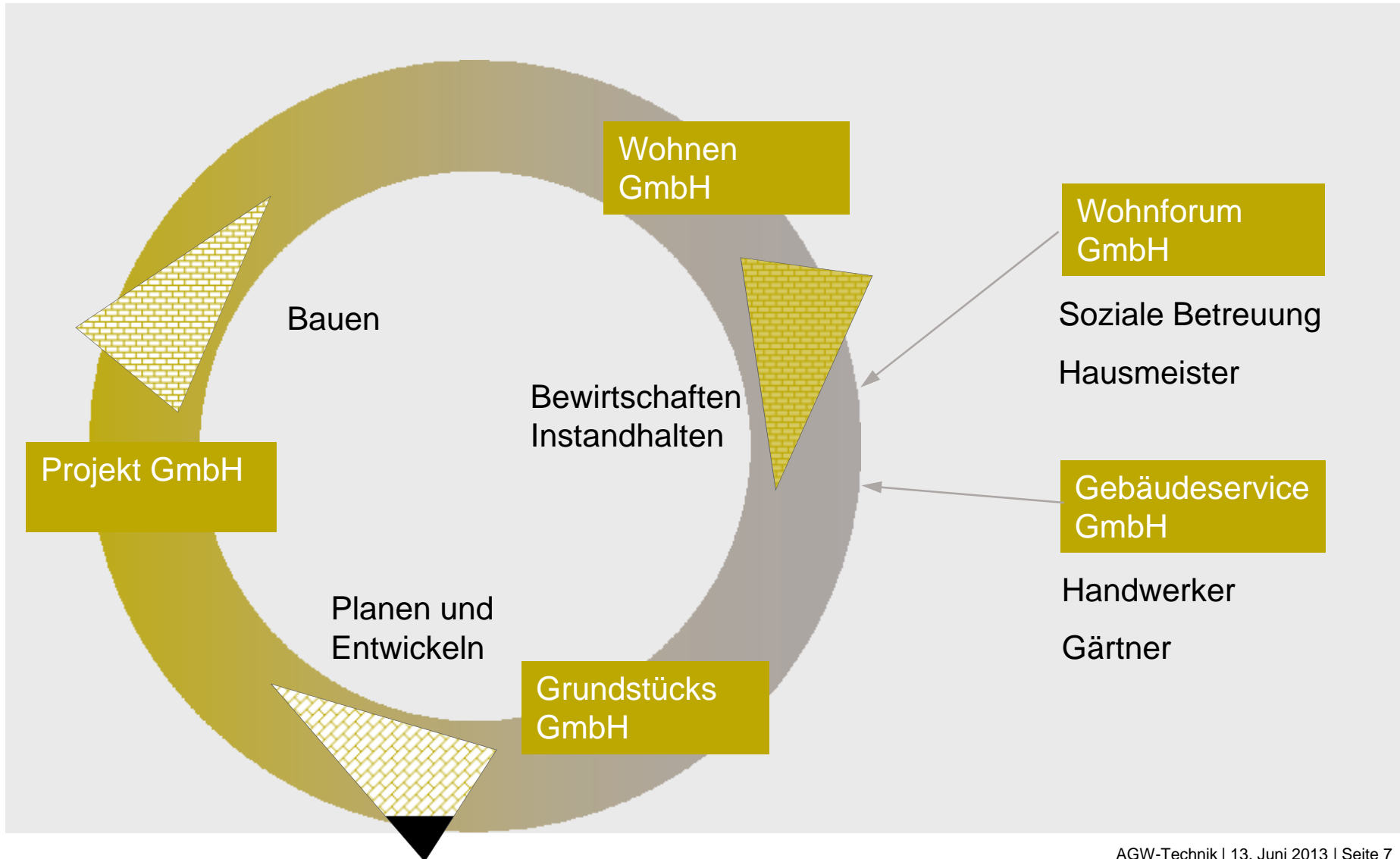
GEWOFAG-Konzern Aktuelle Konzernstruktur

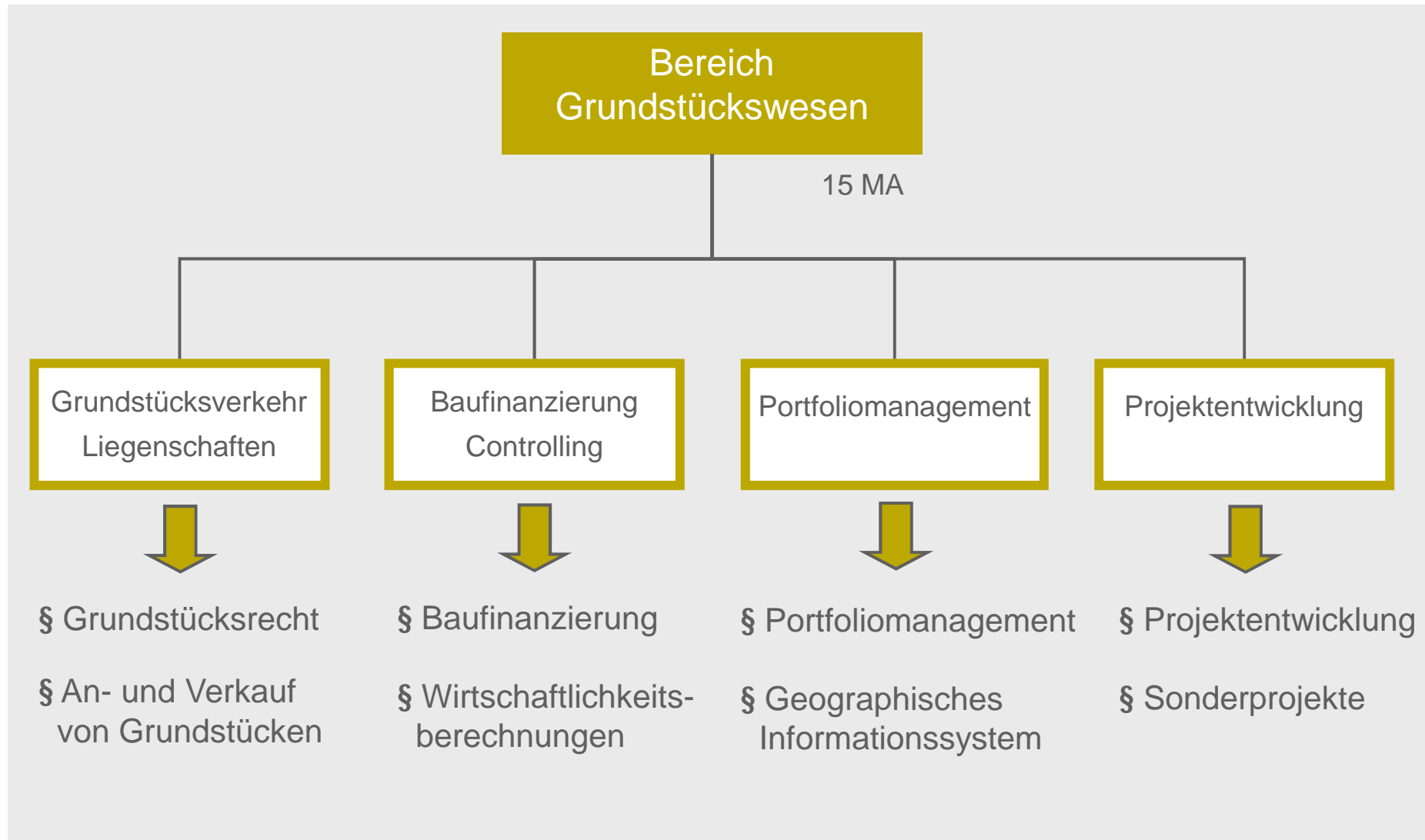


t7

unterschiedliche Schreibweisen?!

thta; 10.06.2013





Objektqualität



Lagequalität



Vermietungserfolg



Legenden:
von rot nach grün zunehmend

Quellen:
GEWOFAG-GIS

- § Kompass für Sanierungsentscheidungen (Produktentwicklung)
- § Maßnahmeableitung und Priorisierung für Investitionsplanung /
Wirtschaftsplanung
- § nachhaltige Optimierung des Immobilienbestands und der Wohnquartiere

Bewertung von Objektqualität und Ermittlung von Instandhaltungs-/Modernisierungskosten mit CALCON epiqr



Gesamtbestand
 Gebäude
 Satelliten

Übersicht
 Gebäudeinfo
 Geometrie
 Ist-Zustand
 Lebensdauer
 Planung
 Kosteninfo
 Bericht
 Energie

Filterkriterium: Alle anzeigen

filtern nach:

0398 Triester Str. 49,51,53,55,57,59,61,63

39 Fenster und Fenstertüren < 39 >

100% Fenster und Fenstertüren Holz 1 Typ

VE	Adresse/Blockbez.
0131	Stiftsbogen 89,91,93
0242	Stupfstr. 1,3
0242	Stupfstr. 15A
0247	Stupfstr. 16
0242	Stupfstr. 21; Zum Künstlerhof 2,4,6,8,10,
0242	Stupfstr. 5,7,9,11,13,15,17,19
0218	Stürzerstr. 1,3,5,7,9,11,13,15,17
0218	Stürzerstr. 16,18,20,22,24,26,28,30,32,34
0218	Stürzerstr. 19,21,23,25,27,29,31,33,35
0218	Stürzerstr. 2,4,6,8,10,12,14
0219	Stürzerstr. 38
0219	Stürzerstr. 40,42,44,46,48,50,52
0219	Stürzerstr. 41,43,45
0223	Stürzerstr. 54,56; Weßlinger Str. 17,19
0771	Südmährenstr. 27
0241	Taschnerstr. 12
0259	Taschnerstr. 14
0259	Taschnerstr. 16
0259	Taschnerstr. 18
0259	Taschnerstr. 20
0318	Tegernseer Landstr. 145,147
1514	Theodor-Dombart-Str. 9
1516	Thierschstr. 10 Rückgebäude
1516	Thierschstr. 10 Vorderhaus
1515	Thierschstr. 8
0340	Titulestr. 3
0146	Toni-Pfüll-Str. 10
0146	Toni-Pfüll-Str. 12
0146	Toni-Pfüll-Str. 14
0146	Toni-Pfüll-Str. 16
0398	Triester Str. 1,3,5,7

Szenario: Begehung

Gesamtkosten: 957.000 €
Eingriffstiefe: 0,16

Begehung Makroelemente

— Begehung
m mehrere Typen

Kosten

Kosten des Szenarios (€): **957.000**

Maßnahme

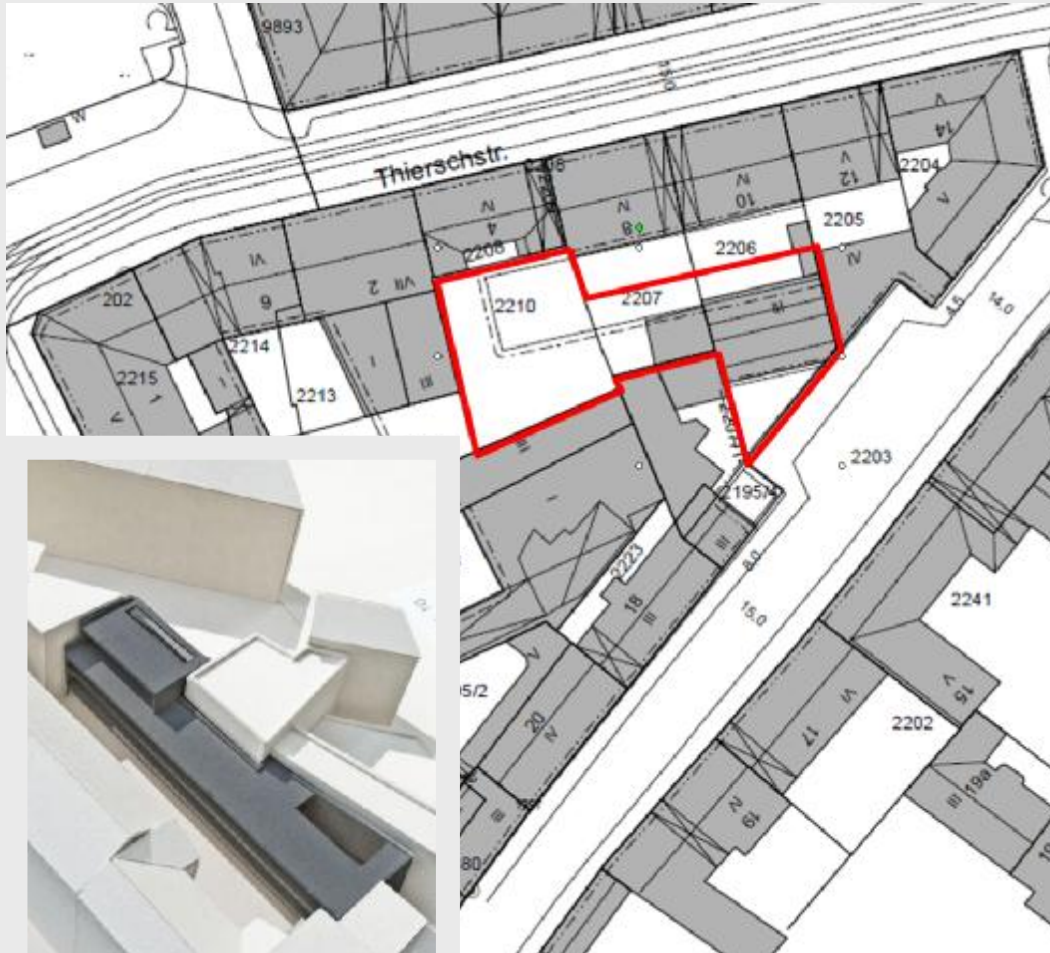
<input type="checkbox"/> A	0	<input type="checkbox"/> S	23.500
<input type="checkbox"/> B	71.800	<input type="checkbox"/> T	18.500
<input type="checkbox"/> C	110.400	<input type="checkbox"/> U	11.000
<input type="checkbox"/> D	225.600	<input type="checkbox"/> V	30.900

Anzahl: 100% i Kommentar

Szenarien

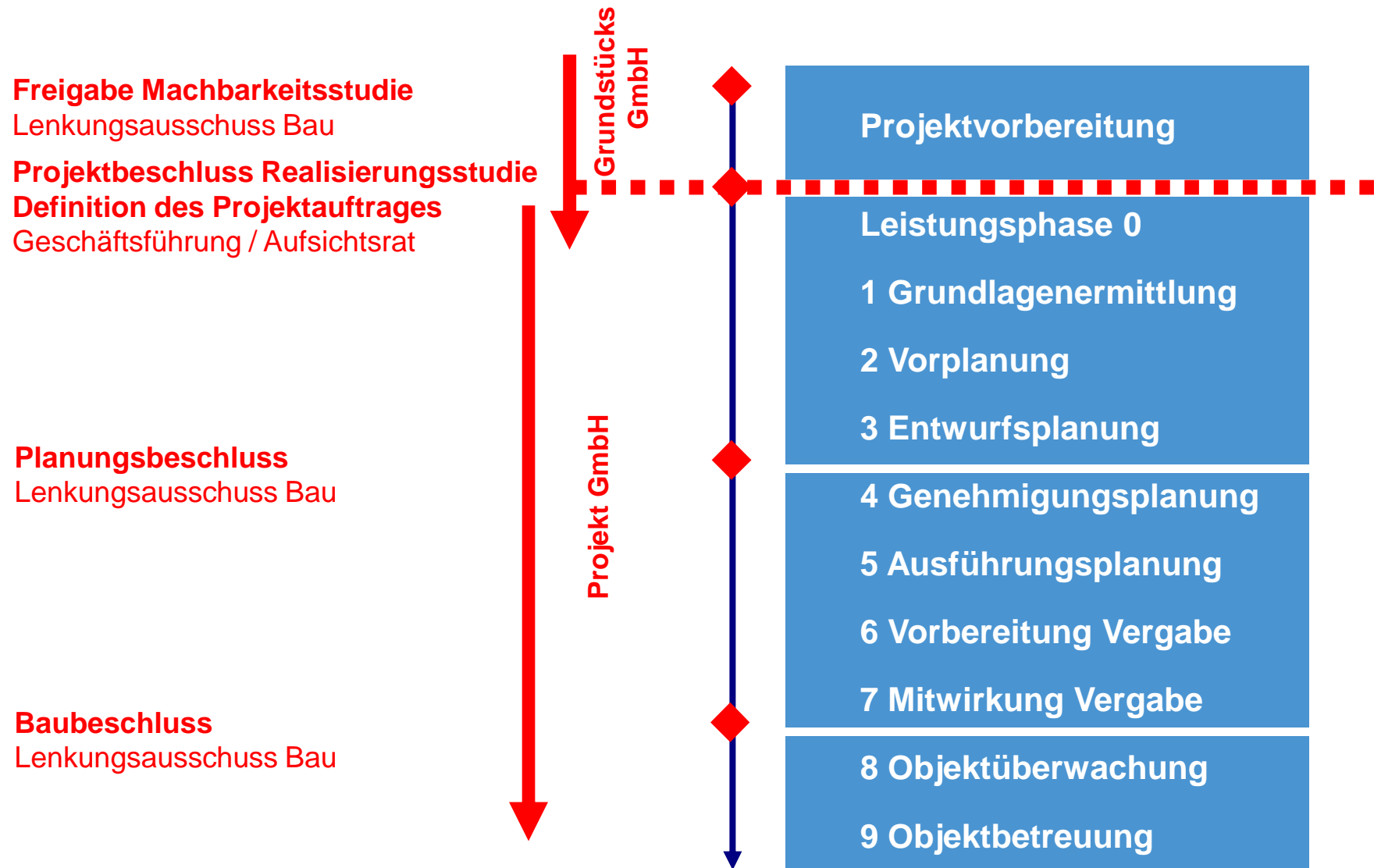
ID	Szenarien	Maßnahme	Kosten [€]
i0-86	Innen		30.900
i0-87	Stränge		92.600
i0-88	Heizung		0
i0-89	Whgn		141.500
i0-71		1a	254.600
i0-72		1b	228.200
i0-73		2a	707.000
i0-74		2b	902.700
i0-75		3a	707.000
i0-76		3b	902.700

Neues Szenario Szenario löschen Szenario kopieren



- § Klärung Baurecht und der förderrechtlichen Rahmenbedingungen
- § Markt- und Standortanalyse
- § Durchführung der Machbarkeits- und Realisierungsstudie mit Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- § Auslobung Architektenwettbewerb und Auswahl Planungsbüros nach VOF
- § Einholen der Gremienbeschlüsse (AR und Lenkungsausschuss)

Entscheidungsgremien im Projektablauf Schnittstelle Grundstücks GmbH Projektentwicklung/ Projekt GmbH



Schnittstelle zwischen der Projektentwicklung und der Projektgesellschaft:

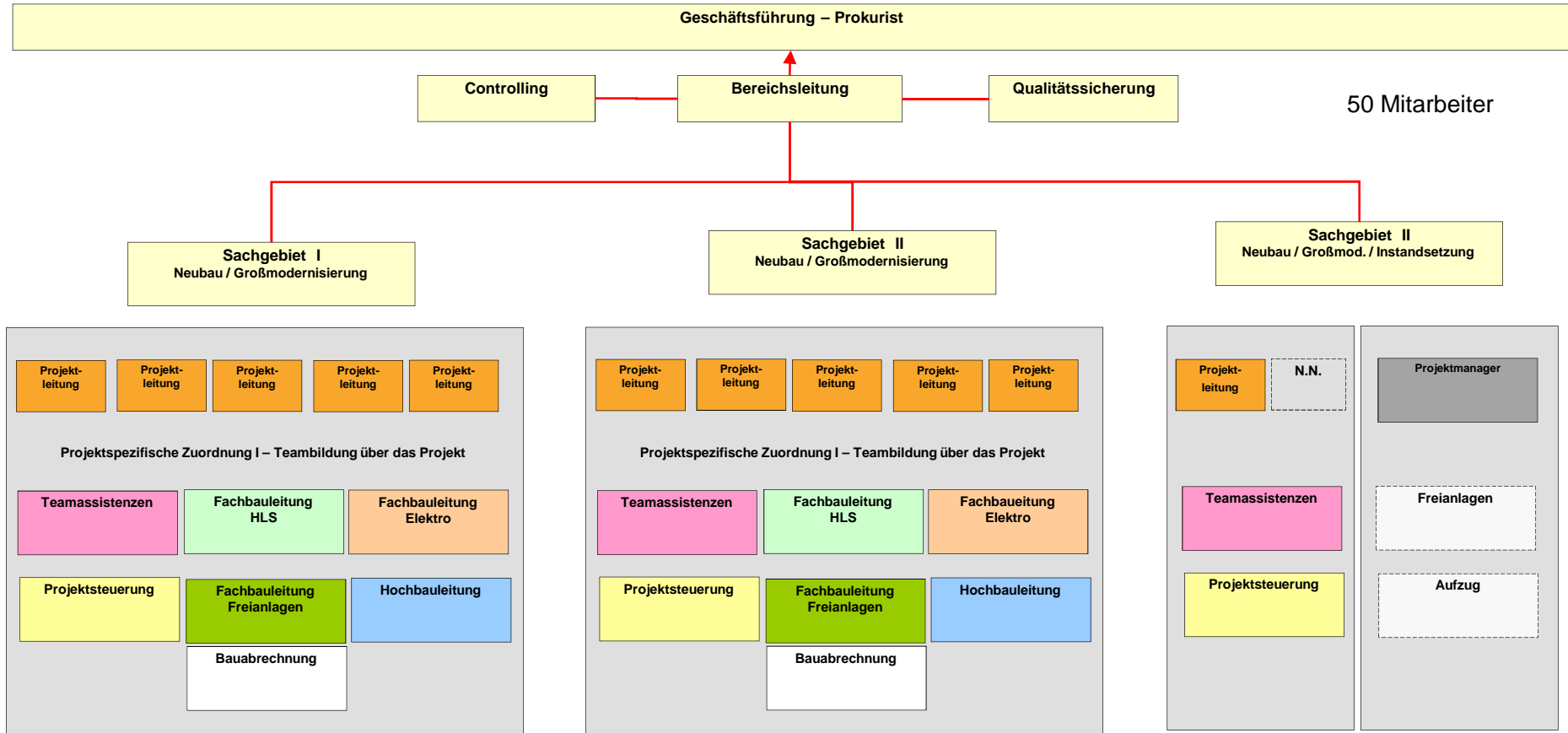
Die in der Projektentwicklung zu erbringenden Aufgaben werden in enger Zusammenarbeit mit der Projektgesellschaft abgestimmt.

Das Ergebnis der Projektentwicklung wird projektbezogen in einem Projektauftrag festgehalten und an die Projektgesellschaft übergeben.

Weitere Schnittstellen werden in enger Absprache gemeinsam erarbeitet:

- § Wirtschaftplanung für die jeweils kommenden 5 bis 10 Jahre
- § Personalbedarfseinsatzplanung für die Projektbearbeitung
- § Definition der Projektlaufzeiten, Projektkosten und Qualitäten
- § Festlegung der Finanzierungs- und Förderbedingungen
- § Gemeinsame Aufbereitung von Entscheidungsvorlagen
- § Analysen und Begutachtungen des Gebäudebestandes

GEWOFAG Projektgesellschaft mbH



Die GEWOFAG Projektgesellschaft mbH erbringt und betreut Planungsleistungen nach HOAI und Projektsteuerungsleistungen nach AHO und ist somit ein marktorientiertes Unternehmen.

Projektleitung und Bauherrenvertretung

Projektsteuerungsleistungen nach AHO

- § Organisation
- § Qualitäten
- § Kosten
- § Termine

Leistungsphasen nach HOAI

6. Vorbereiten der Vergabe
7. Mitwirken bei der Vergabe
8. Objektüberwachung
9. Objektbetreuung, Dokumentation



Die Leistungsphasen 1 bis 4 werden grundsätzlich von externen Büros erbracht, bei Bedarf auch die Leistungsphase 8.

Strategische Grundausrichtung in der Projektbearbeitung

Modell 1 (Neubau und Großmodernisierung):

- § **Projektleitung /Steuerung** intern
- § **Planung** **extern**
- § **Umsetzung** intern

Modell 2 (Neubau und Großmodernisierung):

- § **Projektleitung /Steuerung** intern
- § **Planung** **extern**
- § **Umsetzung** **extern**

Modell 3 (Neubau und Großmodernisierung):

- § **Projektleitung** intern
- § **Steuerung** **extern**
- § **Planung** **extern**
- § **Umsetzung** **extern**

Großinstandsetzungsmaßnahmen werden durch Generalisten durchgeführt (Projektleitung, Projektsteuerung und Bauleitung) in einer Person.

Systemintegrierte Kostensteuerung im Konzern:

- § Leistungsphasenbezogene Kostenverfolgung im Projekt auf Gewerkeebene im EDV-Tool AVA-Bechmann
- § Schnittstelle AVA-Bechmann zu SAP
- § Budgetkontrolle und Kostensteuerung der Projekte in SAP

- § Investitionsplanung aller laufenden und kommenden Projekte in SAP
- § Eigenleistungssteuerung der Projektgesellschaft in SAP
- § Übergeordnetes Projektcontrolling in SAP

Qualitätssicherung:

- § Übergeordnete Qualitätssicherung in allen Projekten durch eigenen Fachbereich.

Ausschreibung von Planungs- und Bauleistungen als öffentlicher Auftraggeber:

Bauleistungen:

§ Bauleistungen werden nach den Regularien der VOB vergeben.

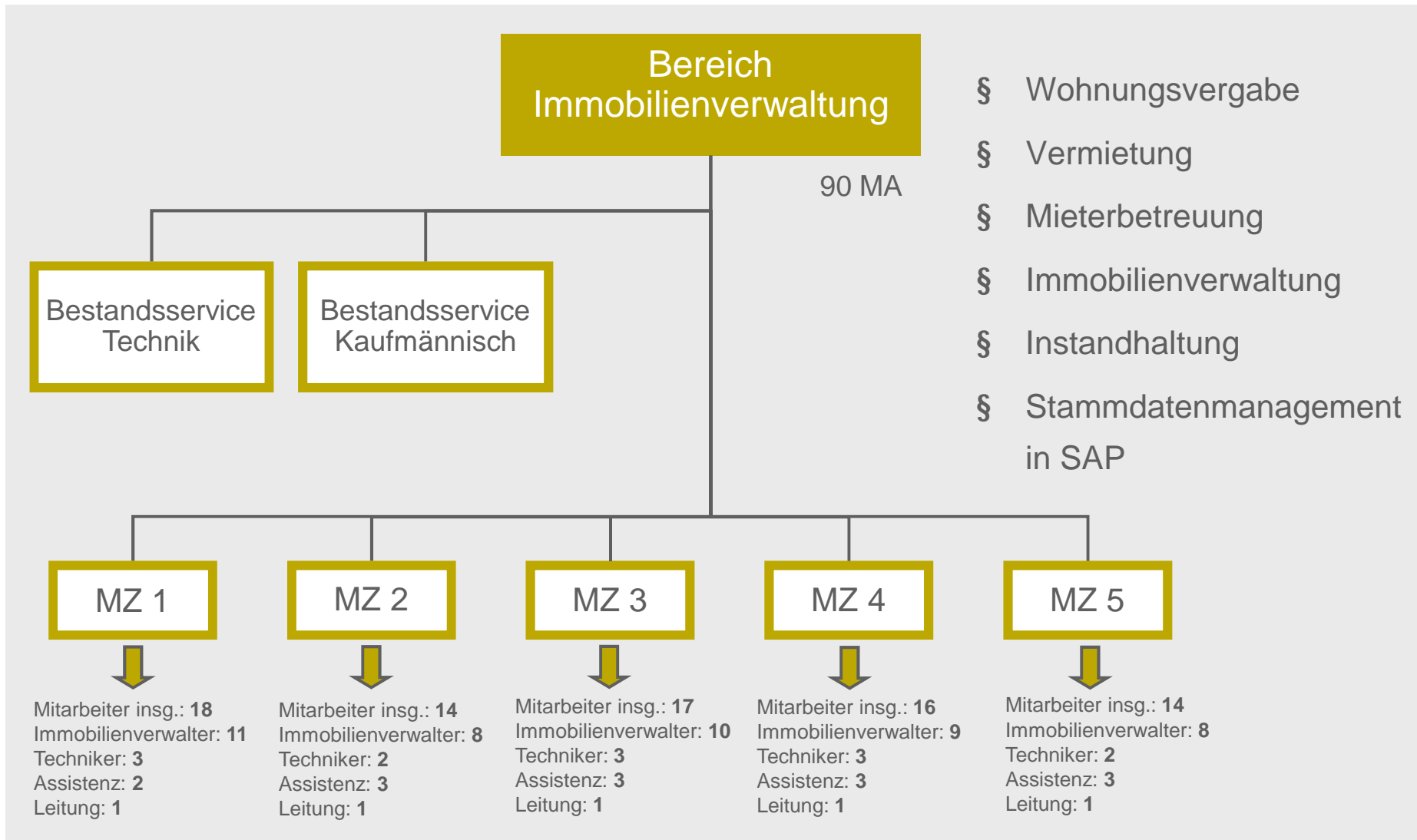
Planungsleistungen:

§ Planungsleistungen werden nach Regularien der VOF vergeben.

§ Für die Vergabe von Architektenleistungen werden in der Regel Wettbewerbe gemäß den Vorgaben der RPW durchgeführt.

§ Unterhalb den Schwellenwerten nach VOF wird ein Bewerbungsverfahren durchgeführt, das sich nach den Anforderungen des Haushaltsgrundsätzegesetz richtet (wirtschaftlicher Umgang mit öffentlichen Mitteln)







97 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Handwerker, Gärtner

- § Schnelle Reparaturen
- § Störungsbeseitigung und
Wartung haustechnischer
Anlagen
- § Überprüfung der
Verkehrssicherheit
- § Pflege und Instandhaltung der
Grün- und Außenanlagen



Bereich Soziale Aufgaben

Quartiersmanagement: **5**

Soziales Management: **10**

Quartierbezogene Bewohnerarbeit: **13**

Mitarbeiter/innen insg.: 33

Leitung: **1**

Assistenz: **3**

§ **Quartiersmanagement**

- Wohnen im Viertel
- Wohnen im Alter
- Kinder und Jugendliche

§ **Soziales Management**

- Soziale Betreuung von bedürftigen Mietern in den Mieterzentren
- Trägerschaft von 14 Nachbarschaftstreffs
- Quartiersgänger
- Umzugsmanagement



Hausmeister/innen: **219**

Technische Hausmeister: **7**

Teamleiter/innen: **5**

Hausmeister/innen

- § Erste Ansprechpartner für Mieter im Quartier
- § Gepflegte Quartiere
- § Verwaltungstätigkeiten
- § Verkehrssicherung
- § Serviceleistungen vor Ort
- § Grundsatz: in der Regel unsere eigenen Hausmeisterinnen und Hausmeister
- § Ziel: Qualitätssteigerung für Mieterinnen und Mieter

Funkkaserne Nord und Süd



Holding GmbH



LÉON WOHLHAGE WERNIK, Berlin

684 Wohneinheiten

- § 256 EOF- gefördert
- § 153 München Modell Miete
- § 28 KomPro C
- § 247 Studentenwohnungen
- § 10 Künstler Arbeitsateliers
- § 2 Kindertagesstätten



Maier Neuberger Architekten

427 Wohneinheiten

- § Energetische Sanierung
- § Aufstockung
- § Barrierefreie Erschließung
- § Grundrissmodernisierung



Lorber Paul Architekten

GEWOFAG und GWG gemeinsam

- § Neubau von 440 Wohneinheiten
- § Betreute Wohngemeinschaft
- § Kindertageszentrum
- § Haus für Kinder
- § Quartiers- und Bewohnertreff

Messestadt Riem



1.267 Wohneinheiten

§ 276 öffentlich gefördert

§ 468 EOF 1

§ 225 EOF 3

§ 264 München Modell Miete

§ 34 freifinanziert

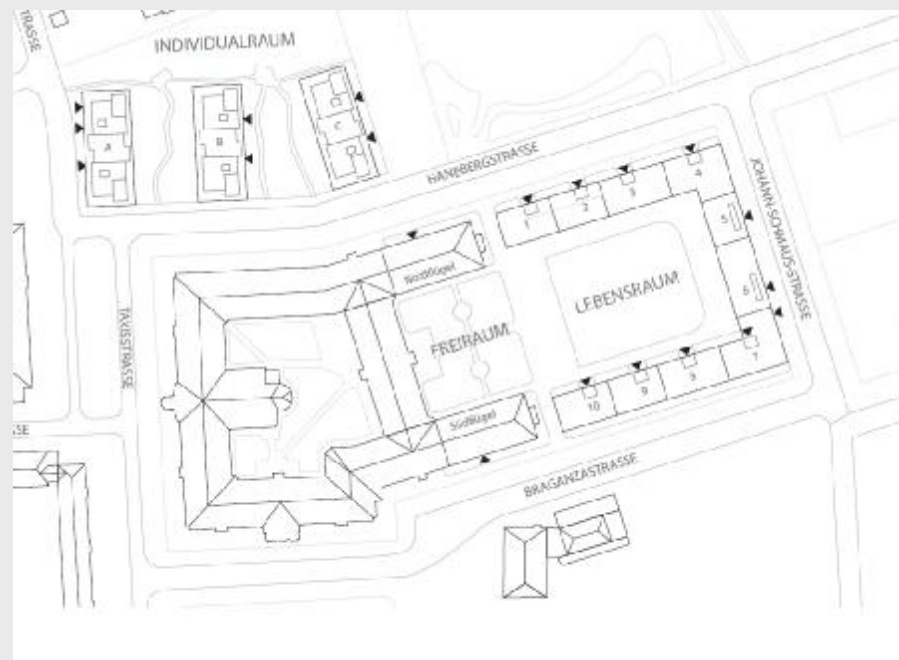
§ Kinderkrippe, Wohnen im Viertel

§ Gemeinschaftsräume, Sprachkurse,
Hausaufgabenbetreuung

Gern 64 Bauträgermaßnahme



Holding GmbH



- Neubau von 196 Wohneinheiten
- § 14 WE München Modell Eigentum
- § 174 WE freifinanzierte Wohnungen
- § 8 WE Wohnen im Viertel
- § Kinderkrippe, Kinderhort



Quartiersentwicklung Ramersdorf Piusplatz



Holding GmbH



Ramersdorf Nord – Innsbrucker Ring Lärmschutzbebauung + „Wohnen im Viertel“



Ramersdorf Nord – Innsbrucker Ring: Lärmschutzbebauung

- § Neubau von 50 Wohneinheiten
- § Beruhigtes Wohnen für 200 dahinter liegende Bestandswohnungen
- § Barrierefreiheit

„Wohnen im Viertel“

- § 14 Projektwohnungen
- § 2 Plätze Pflegewohnungen auf Zeit
- § 2 Nachbarschaftstreffs für alle Bewohner des Quartiers
- § Versorgungssicherheit durch ambulanten Pflegedienst rund um die Uhr, ohne Betreuungspauschale
- § Pflegedienst steht im Notfall allen Bewohnern des Quartiers zur Verfügung



Passivhäuser am Piusplatz + Pertisaustraße 7



Allmann Sattler Wappner Architekten

4 Ergänzungsbauten im Passivhausstandard

64 Wohneinheiten

§ 44 München Modell Miete

§ 20 freifinanzierte WE

familiengerechte Wohnungen

barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 Teil 2



Modellprojekt Wohnen in allen Lebensphasen WAL der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren

§ Energetische Modernisierung

§ Familiengerechte Wohnungen

§ Schallschutz

§ Barrierefreiheit

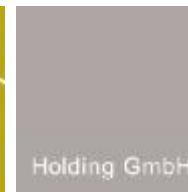
§ 30 EOF-geförderte 3-5-Zimmer-Wohnungen

§ Wohnen im Viertel

§ Wohngemeinschaft der Wohnhilfe e.V.

§ Concierge-Service; Gemeinschaftsraum

Innsbrucker Ring – Lärmschutzbebauung



estudio obra/03 Architekten

- § 136 Wohneinheiten: 112 Azubi-Apartments, 24 geförderte Wohnungen
- § Kinderkrippe, Supermarkt, Drogerie

- § Energetische Modernisierung
- § Familiengerechte Wohnungen
- § Schallschutz
- § Barrierefreiheit