

# **Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen**

## **Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK**

### **Protokoll**

#### **über die 47. Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK vom 12.06. - 14.06.2013 in München**

#### **Anlage: Programm**

#### **Tagungsprogramm, Donnerstag, 12. Juni 2013**

##### **1) Besichtigung Maikäfersiedlung und Lärmschutzbebauung am Innsbrucker Ring (GWG)**

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH entwickelt im Sanierungsgebiet Maikäfersiedlung „Berg am Laim ca. 560 Neubauwohnungen mit zehn Garagenbauwerken, drei Gewerbeeinheiten und eine Geschäftsausßenstelle vor Ort. Städtebaulich wird die Struktur der Siedlung aus den 30er Jahren aufgenommen. Das Projekt wird von verschiedenen namhaften Architekturbüros nach einem vorangestellten Wettbewerbsverfahren umgesetzt. Insgesamt 426 Altbauwohnungen werden sukzessive abgebrochen und durch Neubauwohnungen ersetzt. Die Neubebauung bietet eine breite Mischung an unterschiedlichsten Wohnformen und Wohnungsgrößen. Beispielgebend sind die Qualität im architektonischen Detail und die Geschlossenheit der Gesamtsiedlung. Alte und neue Bebauung stehen durch die Größe, Höhe, Proportion und Feingliedrigkeit im Dialog miteinander. Öffentliche, halböffentliche und private Räume werden gestaffelt, so dass ein durchgehend hoher Wohnwert entsteht. Das Wohn- und Geschäftshaus Echardinger Straße/Bad Schozacher Straße erhält 2013 einen „Deutschen Bauherrenpreis Neubau“. Weitere Informationen enthält die **Anlage 1**.

Darüber hinaus wird die Lärmschutzbebauung am Innsbrucker Ring besichtigt. Das Projekt zeigt exemplarisch eine Bestandsentwicklung mit Modernisierungen, Dachaufstockungen und einer Neubebauung als Nachverdichtung in Form einer sogenannten Lärmschutzbebauung zum Innsbrucker Ring (**Anlage 2**).

##### **2) Besichtigung Quartiersentwicklung Piusplatz (GEWOFAG)**

Die GEWOFAG präsentiert die Quartiersentwicklung Ramersdorf/Piusplatz, ebenfalls einer Siedlung aus den 30er Jahren. Dieses große Stadtentwicklungsprojekt zeigt exemplarisch eine gelungene Mischung aus Großstandhaltung, Modernisierung und Nachverdichtung durch Neubauten bzw. Ersatzbauten. Viele soziale Einrichtungen wie z. B. ein ambulanter Pflegedienst bzw. zwei Nachbarschaftstreffe komplettieren die Maßnahme.

Die vier Ergänzungsbauten im Passivhausstandard mit insgesamt 64 Wohneinheiten werden in den nächsten Jahren evaluiert. Die beiden kubischen Passivhäuser der Architekten Allmann/Sattler/Wappner erhalten einen Preis im Landeswettbewerb für den Wohnungsbau in Bayern 2012. Sämtliche Neubauten sind eine Mischung aus frei finanzierten und geförderten Mietwohnungen.

Alle Neubau-Einzelprojekte, wie zum Beispiel auch die Lärmschutzbebauung am Innsbrucker Ring (mit einem anspruchsvollen Farb- und Beleuchtungskonzept) werden in vorgeschalteten Wettbewerbsverfahren entwickelt.

Ein Leuchtturmprojekt stellt das Modellprojekt Wohnen in allen Lebensphasen WAL dar, welches durch die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren gefördert wurde. Ein neungeschossiges Hochhaus wurde grundlegend umgebaut und hochwertig energetisch saniert, so dass insbesondere familiengerechte Wohnungen entstehen. Ergänzt wurde das Projekt um ein Wohngemeinschaftsprojekt und einen Concierge-Service, der ins Quartier ausstrahlt. Die GEWOFAG stellt heraus, dass aufgrund der zwangsläufig hohen Umbaukosten dieses ehrgeizigen Projektes ein Grenznutzen erreicht wird.

Die konsequent organisierte Laubengangbebauung von Krüger Architekten wird seitens der GEWOFAG in einer Langzeitstudie hinsichtlich der ökologischen und ökonomischen Qualitäten unterschiedlicher Baustoffe untersucht.

Weitere Informationen enthält die **Anlage 3**.

**Anlage 4** zeigt eine Bildfolge der am Vormittag besuchten Projekte sowie der Teilnehmergruppe.

### **3) Unternehmensvorstellung GWG (Hans-Otto Kraus, GWG München)**

Auf die ausführliche **Anlage 5** wird verwiesen. Das zweitgrößte kommunale Wohnungsbauunternehmen Münchens mit ca. 24.000 Mietwohnungen hat neben der Bestandsbewirtschaftung weitere Tätigkeitsschwerpunkte in der Stadtteilsanierung und der Stadterneuerung und führt in diesem Zusammenhang auch Baumaßnahmen für Dritte aus. Die GWG führt einen Energiebericht und unterstreicht damit ihre Verantwortung für eine nachhaltige energetische Bestandsentwicklung.

Interessante Pilotprojekte entstanden in den letzten Jahren z. B. durch das Projekt „Bauen mit Holz“ oder das Projekt „Architekturprojekt in der Schule“ bzw. die Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenzerkrankung. Als regelmäßiger Preisträger beim Deutschen Bauherrenpreis beweist die GWG, dass bei der Bestandsentwicklung der Ausgleich von wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und ästhetischen Interessen im Bereich Kostengünstiges Bauen möglich ist. Anschauliche Beispiele dafür wurden am Vormittag bei den Besichtigungen gegeben.

### **4) Unternehmensvorstellung GEWOFAG (Gordona Sommer, GEWOFAG München)**

Frau Gordona Sommer stellt anhand der **Anlage 6** die GEWOFAG als Holding vor. Das

größte kommunale Wohnungsunternehmen Münchens bewirtschaftet ca. 37.000 Wohnungen in und um München. Frau Sommer erläutert die Organisation und die erfolgreichen Umstrukturierungsprozesse der letzten Jahre, welche klare Verantwortungen im Unternehmen abbilden. Ähnlich wie bei der GWG wird in der Regel VOB/A-konform ausgeschrieben und Planungen in aufwändigen vorgestellten Wettbewerbsverfahren entwickelt. Die Neubauprojekte sollen in den nächsten Jahren nochmals ausgeweitet werden, wobei der Passivhausstandard - dank besonderer Förderbedingungen in München - unternehmerisches Ziel für Neubauten sein soll.

Die Mitglieder des AK-Technik zeigen sich beeindruckt von der Dynamik beider Unternehmen und der hohen Neubaurate. Viele Unternehmen der AGW müssen die Neubauprozesse in den nächsten Jahren vielfach neu aufbauen und erhalten mit den Beispielen der Münchner Unternehmen organisatorische Strukturen, die sich in der Praxis bewährt haben. Der Knowhow-Transfer zwischen den Unternehmen innerhalb des AK-Technik soll in den nächsten Jahren in dieser Hinsicht noch verstärkt werden.

Die GEWOFAG und GWG zeigen mit der Entwicklung ihrer Großsiedlungen große Verantwortung hinsichtlich des Ensembleschutzes und der Denkmalpflege und sind auch unter diesem Aspekt beispielgebend.

## **Tagungsprogramm, Freitag, 13. Juni 2013**

### **1) Bericht über neue politische und rechtliche Rahmenbedingungen im technischen Bereich der Wohnungswirtschaft (Ingrid Vogler, GdW)**

Frau Ingrid Vogler, Referentin beim GdW, verantwortlich für Energie/Technik/Normung, wird zukünftig mindestens einmal pro Jahr zum AK-Technik eingeladen, um die Aktivitäten des GdW und der AGW im technischen Bereich noch besser zu verzahnen.

Frau Vogler berichtet überaktuelle klima- und energiepolitische Ziele der EU, welche erheblichen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft haben werden. Das Ziel, „europaweiter Standard Niedrigstenergiebauweise“ ist allerdings technisch noch nicht abschließend mit Kennzahlen definiert. Frau Vogler präsentierte EU-Ländervergleich, ein europaweites Ranking der bisher erreichten Energieziele, wird im AK-Technik angezweifelt und erscheint angesichts der nationalen Anstrengungen fragwürdig.

Frau Vogler weist darauf hin, dass neue EU-Richtlinien hinsichtlich des Wasserverbrauchs (bzw. der sogenannten „Wassereffizienz“) Einfluss auf wasserbezogene Produkte haben werden. Zudem soll 2014 seitens der EU eine Richtlinie über die maximale Radonkonzentration in Gebäuden erlassen werden. Die Umsetzung soll national geregelt werden (**Anlage 7**).

### **2) Baukostenbenchmark Neubau (Ingrid Vogler, GdW)**

Abschließend erläutert Frau Vogler das Konzept der GdW-Baukostendatenbank, welches zurzeit weiter entwickelt wird. Vorreiter dieser Datenbank sind der vdw Nieder-

sachsen und Bremen, welche eine baugruppenbezogene Kostendatenbank aufgebaut haben. Als Zwischenergebnis werden die Gesamtauswertungen der durchschnittlichen KG 300, 400 und 700 dargestellt und in einer weiteren Darstellung regional differenziert betrachtet.

Der AK-Technik und Frau Vogler sehen es als sinnvoll an, wenn sich die Arbeitsgruppe Neubaukostenbenchmark des AK-Technik und der GdW stärker gegenseitig über die nächsten Schritte informieren und einen Ableich bei ihrer Umfrage bzw. bei den Ergebnissen vornehmen.

Die neu gewählte AGW-Arbeitsgruppe „Baukostenbenchmark Neubau“ besteht aus dem Kernteam Frau Snezana Michaelis, Herrn Georg Unger, Herrn Helmut Asche, Herrn Klaus Möhren und Herrn Mathias Großekathöfer. Beratend stehen dem Team Herr Bernd Klotter, Herr Carsten Boberg und Herr Edmund von Thermann zur Seite.

Die Arbeitsgruppe Baukostenbenchmark Neubau soll zum nächsten Herbsttreffen das Konzept vorstellen, so dass die Struktur und Tiefe der Umfrage vorab im AK-Technik besprochen werden kann. Ziel wäre es, die Mehrkosten von verschiedenen Ausbaustandards nach Qualitäten und Barrierefreiheitsgrad modular zu erfassen. Des Weiteren sollen die Mehrkosten für EnEV -30 %/-45 %/-60 %/Passivhausstandard gegenüber einem Standardwohngebäude nach EnEV 100 erarbeitet werden.

Herr Caesar bedankt sich herzlich vorab für das große Engagement der Arbeitsgruppe - auch im Namen des Plenums. Weitere Erläuterungen finde Sie in **Anlage 7**.

### **3) Organisationsentwicklung Technik (Jörg Dahmer, Neuland Wolfsburg)**

Herr Jörg Dahmer stellt den zweiten Teil seiner Organisationsentwicklung zu einem serviceorientierten Bestandsentwickler vor (In **Anlage 8** finden Sie die dazugehörige ausführliche PowerPoint-Präsentation). Dabei steht die eigentliche Umsetzung im Fokus. Schwerpunkt sind zum einen die Reorganisation der Prozesse bei Neubau und Modernisierung. Dabei stellt der Servicegedanke gegenüber dem Kunden im Fokus, werden die Aufgaben stärker IT-vernetzt und ein moderner Kennzahlenbericht aufgebaut, der die Führungsarbeit im technischen Bereich unterstützen soll. Des Weiteren stellt Herr Dahmer die Prozessoptimierung im Bereich „Instandhaltung, Wartung und Pflege“ dar. Diese Organisationsentwicklung ist noch in der Konzeptphase und soll 2014 in die praktische Umsetzung gehen. Herr Dahmer wird erneut über diese Aktivitäten der Neuland im technischen Bereich berichten, sobald die neuen Erfahrungen mit der Organisationsentwicklung den Praxistest bestanden haben.

### **4) Organisationsentwicklung Technik (Helmut Asche, Allbau Essen)**

Helmut Asche erläutert dem AK-Technik anhand **Anlage 9** die neue Allbau-Projektorganisation beim gesamten Immobilienentwicklungsprozess. In einem mehrjährigen aufwändigen Veränderungsprozess wurde abteilungsübergreifend ein Projektleitersystem installiert, welches gleichermaßen die technischen und kaufmännischen Belange eines Bauprojektes integriert. Klare Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten sind soweit fixiert worden, dass die Projektleiter innerhalb einer Matrixorganisation entsprechende un-

ternehmerische Kompetenz und Freiheit erhalten.

Herr Asche erläutert, dass der Prozess des Umbaus noch im vollen Gange ist und erst in den nächsten Jahren alle erhofften Potenziale gehoben werden können. Da die Mitarbeiter von Anfang an intensiv in den „Change-Prozess“ eingebunden waren, wird die Veränderung auf breiter Ebene mitgetragen und gestaltet. Ein besonderes Problem stellt für die Allbau allerdings der schrittweise Wechsel in das neue Projektmanagementsystem dar, weil parallel bei Altprojekten noch nach dem bisherigen System gearbeitet wird.

Der Arbeitskreis bedankt sich in der anschließenden Diskussion bei Herrn Asche, über die offene Darstellung von Zielkonflikten eines solchen Veränderungsprozesses. Dadurch wird ein hoher gemeinsamer Lerneffekt erreicht.

#### **5) Abschlussbericht Baukostenbenchmark Modernisierung (Dr. Karsten Schönberger, IB Schönberger/Helmuth Caesar, SWSG Stuttgart)**

Dr. Karsten Schönberger und Helmuth Caesar erläutern den ersten Abschlussbericht. Anhand von drei Gebäudereferenzklassen wurden verschiedene Kenngrößen für Modernisierungskosten ermittelt und nach Region und Baupreisindex vergleichbar gemacht. Zudem gibt es Erkenntnisse über Baukosten für ca. 20 verschiedene Baugruppen (wie z. B. Fenster, Heizung, Aufzüge, Balkone). Es wird auf die dazugehörige PowerPoint-Präsentation in **Anlage 10** verwiesen.

Alle Ergebnisse lassen sich projektweise innerhalb eines Unternehmens auswerten bzw. ebenfalls unternehmensübergreifend betrachten. Dafür ist größtenteils die Einzelzustimmung der AGW-Teilnehmer erfolgt. Das Baukostenbenchmark soll 2013 in einem zweiten Rundgang nochmals deutlich vertieft werden, da sich mittlerweile viele Mitgliedsunternehmen bereit erklärt haben, nochmals weitere Projekte für die Untersuchung zur Verfügung zu stellen. Bisher haben nur 23 AGW-Unternehmen teilgenommen und insgesamt 87 Einzelprojekte eingereicht. Dr. Schönberger und Herr Caesar weisen nachdrücklich darauf hin, dass hier ein aktives Nachsteuern innerhalb der Technikabteilungen notwendig ist, damit das vielversprechende Projekt „Baukostenbenchmark für die Sanierung von Bestandsgebäuden“ zum Erfolg führt. Idealerweise sollten alle Teilnehmer ca. zehn Projekte einreichen, damit das Projekt den vollen Nutzen entfaltet.

#### **6) Vorbereitende Besprechung nächster Arbeitskreis Technik (Helmuth Caesar, SWSG)**

Das nächste Treffen soll am 24.10.2013 und 25.10.2013 in Bremen stattfinden. Am Donnerstag stehen dabei Stadtentwicklungsprojekte der GEWOBA auf dem Programm insbesondere die Sanierung der Großwohnsiedlung „Neue Vahr“. Am Nachmittag werden die beiden Stände der laufenden Baukostenbenchmarkprojekte „Modernisierung“ und „Neubau“ erläutert.

Am Freitag, den 25.10.2013, wird es eine gemeinsame Tagung mit einzelnen Vertretern der AK-Betriebswirtschaft (Leiter Manfred Sydow, GEWOBA Bremen) geben; dabei soll das Thema Instandhaltungsplanung im Vordergrund stehen. Als Schwerpunkte einer gemeinsamen kaufmännischen und technischen Betrachtung sind die Themen „Pflege technischer Stamm“ und die „Investitionsplanung in der Instandhaltung“ vorgesehen.

Vorschläge für die weiteren AK-Technik-Treffen:

- Erfolgreiche Kostensteuerung vom Bauprojekten
- Kennzahlen für Projektsteuerungsleistungen
- Nachhaltige und praktikable Lüftungskonzepte
- „Best Practice“ bei Rauchwarnanlagen/Brandmeldeanlagen
- Kostengünstige Sanierung von Vinyl-Asbest-Böden

Herr Caesar bedankt sich im Namen des Arbeitskreises abschließend für die hervorragend organisierte Veranstaltung seitens der Gastgeberunternehmen GWG und GE-WOFAG und deren Referenten.

gez. Helmuth Caesar