

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK

Protokoll

über die 48. Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK vom 24.10. - 25.10.2013 in Bremen

Anlage: Programm

Tagungsprogramm, Donnerstag, 24. Oktober 2013

1) Rundgang durch die Großwohnsiedlung „Neue Vahr“

Herr Gomolka, GEWOBA AG, stellt die strategische Quartiersentwicklung der Großwohnsiedlung „Neue Vahr“ vor (**Anlage 1 a**). In die Siedlung aus den 60er Jahren mit ca. 10.000 Wohnungen sind in den letzten 15 Jahren mehr als 50 Mio. € in die Modernisierung, Strukturverbesserung und in das Wohnumfeld investiert worden.

Schwerpunkt der Führung bildet die nachhaltige Gestaltung der Außenanlagen mit dem Oberthema „Sauerstoffpfad Vahr“. Auf gut fünf Kilometern Spazierstrecke können über 100 sehenswerte Bäume, Gärten und Sträucher entdeckt werden (**Anlage 1 b**).

Ein weiteres Themenfeld der Modernisierung liegt in der Energieeinsparung (Fenster-austausch, WDVS) und der Bad-Modernisierung. Des Weiteren wird das denkmalpflegerisch behutsam sanierte Aalto-Hochhaus besichtigt (Conciergekonzept). Die **Anlage 1 c** gibt einen Überblick anhand der „Wohnungswirtschaftlichen Daten der Vahr“.

2) Bootstour durch die Überseestadt

Die Überseestadt, die anschließend besucht wird, ist mit ca. 300 ha nicht nur das größte Stadtentwicklungsprojekt Bremens, sondern auch eines der größten Europas. Das ehemalige reine Hafengebiet wird nur noch teilweise als Containerhafen gebraucht. In einem Entwicklungszeitraum von 2000 bis voraussichtlich 2025 und durch Investitionen der öffentlichen Hand von ca. 350 Mio. € entsteht ein lebendiges hochattraktives Quartier. Große Areale sind bereits erfolgreich umgenutzt worden. Der Überseehafen wird jetzt vor allem für neue Dienstleistungseinrichtungen, unterschiedlichste Wohnformen (z. B. Loftwohnen im ehemaligen Lagerspeicher), Freizeiteinrichtungen und als touristischer Anziehungspunkt entwickelt. Derzeit gibt es an diesem Standort 660 Unternehmen mit ca. 11.500 Beschäftigten.

Wo erschließungstechnisch und vom Flächennutzungsplan her möglich, sollen in den nächsten Jahren weitere Wohnquartiere entstehen. Das betrifft sowohl den Ausbau der Uferbereiche als auch Quartiere nördlich des Kommodore-Johnsen-Boulevards oder am Waller Wied. Dabei geht es um Konzepte für gemischtes Wohnen mit sozialem Wohnungsbau, Angebote für Studenten und um Wohnformen, die Arbeiten und Wohnen stärker miteinander verbinden. Entlang der Hafenmeile soll ein neuer großer zusammenhängender Park angelegt werden, um einen übergeordneten öffentlichen Raum – neben einzelnen Quartiersplätzen – zu schaffen.

Schon heute wird das Gebiet aufgrund seiner großen Nutzungsvielfalt von Besuchern als sehr dynamisch und lebendig wahrgenommen. Die weitere erfolgreiche Entwicklung der großen Brachflächen wird seitens der Bremer Politik für die nächsten Jahre und Jahrzehnte sehr optimistisch eingeschätzt (**Anlagen 2 a - b**).

3) Unternehmensvorstellung

Herr Manfred Sydow, Vorstand der GEWOBA AG, stellt in der anschließenden gemeinsamen Fachtagung der AGW-Arbeitskreise „Betriebswirtschaft“ und „Technik“ die GEWOBA AG vor. Bremens Wohnungsmarkt wächst seit ca. 15 Jahren stetig. Die GEWOBA besitzt in Bremen einen Marktanteil von ca. 18 % der Wohnungen und hat damit durchaus wohnungspolitischen Einfluss. Zusammen mit Bremerhaven kommt die GEWOBA auf 41.800 Wohnungen Gesamtbestand. Herr Sydow erläutert anschließend die wesentlichen unternehmerischen Kennzahlen, wie sie aus der angefügten PowerPoint-Präsentation (**Anlagen 3 a und 3 b**) ersichtlich sind. Die Durchschnittsmiete liegt in Bremen bei ca. 5,30 €/m². Die Leerstandsquote der GEWOBA konnte durch die recht hohe Investitionsrate im Bestand auf deutlich unter 0,7 % gedrückt werden. Die Fluktuationsrate von ca. 12 % (Gesamtunternehmen) bedingt überdurchschnittliche Investitionen beim Mieterwechselbudget.

Bei der GEWOBA steht in den nächsten Jahren die weitere Quartiersentwicklung mit Nachverdichtung und Wohnungsneubau im Fokus der unternehmerischen Strategie.

Herr Martin Paßlack, Technischer Prokurist bei der GEWOBA AG, stellt in seinem zur Verfügung gestellten Vortrag „ungewöhnlich (weiter)wohnen“ (**Anlage 3 c**) passgenaue Stadtbausteine für das Wohnen im Quartier zur Verfügung. Die vier Beispiele sind Ergebnisse aus verschiedenen Architektenwettbewerben, die beispielhaft die behutsame bauliche Ergänzung von Nachkriegsquartieren dokumentieren sollen.

4) Baukostenbenchmark Modernisierung (Bestand Stufe II)

Herr Dr. Schönberger stellt anschließend den Stand der zweiten Stufe des Baukostenbenchmarks Bestand vor. Demnach beteiligten sich in diesem Rundgang 23 Unternehmen des AGW; diese Mitgliedsunternehmen sind auch weitestgehend bereit, volle Transparenz in ihre Ergebnisse zu gewähren, so dass der gegenseitige Austausch der Daten erfolgen kann. Dieses Verfahren ermöglicht den individuellen Abgleich zwischen einzelnen Mitgliedern des Arbeitskreises Technik. Insgesamt 80 Projekte werden in diesem zweiten Durchlauf ausgewertet. Die Ergebnisse sollen bis Jahresende 2013 zur Verfügung gestellt werden; damit wäre das AGW-Projekt „Baukostenbenchmark Be-

stand“ zunächst abgeschlossen. Es ist innerhalb des Arbeitskreises zu diskutieren, inwieweit die einzelnen Ergebnisse und Baugruppen zukünftig weiter vertieft untersucht werden sollen (**Anlage 4**).

5) Bericht Baukostenbenchmark Neubau

Die Arbeitsgruppe unter der Leitung von Dr. Schönberger hat im Herbst 2013 getagt und die grobe Konzeption für ein Baukostenbenchmark Neubau erarbeitet. Es ist geplant, die Ergebnisse mit parallel laufenden Aktivitäten von GdW, BBU, vbw und der GWG-München abzugleichen.

Das zugrunde liegende Referenzgebäude ist ein unterkellertes Massivgebäude mit mindestens 25 Wohnungen und jeweils einem Balkon oder Terrasse pro Wohnung. Die Wohnungsdurchschnittsgröße soll 60 - 80 m² betragen und die EneV 2009 zugrunde gelegt werden. Im ersten Durchgang sollen nur Wohngebäude bewertet werden, die mindestens 3 - 6 Geschosse mit Aufzug haben. Contracting-Modelle sollen ausgeklammert werden, um die Vergleichbarkeit herzustellen. Weiteres Ziel ist es, unterschiedliche Energiestandards (z. B. Passivhaus) und unterschiedliche Standards der Barrierefreiheit (z. B. Rollstuhlgerichtigkeit) preislich bewerten zu können.

Die AGW verspricht sich vom Endergebnis ein nützliches und wirkungsvolles Mittel zur Kostenschätzung in der Projektentwicklung. Zudem soll der interne Kostenvergleich nach Bauteilen erfolgen, um ein wirkungsvolles Kostencontrolling auch in der vertieften Betrachtungsebene zu ermöglichen. Darüber hinaus soll der „Baukostenbenchmark Neubau“ Erkenntnisse und Abgleichsmöglichkeiten für die Standardfestlegungen innerhalb der Unternehmen erbringen. Das Projekt ist voraussichtlich über 12 Monate bis zum Herbst 2014 geplant (**Anlage 5**).

6) „Optimierte Planung von Instandhaltungsbudgets“

Herr Michael Schreiber, GEWOBA AG, erläutert anhand von zurückliegenden Aufwandsinvestitionen der vergangenen Jahre, wie die GEWOBA ihre Budgetplanung für die kommenden Jahre erstellt. Außerdem wird eine Ableitung von Lebensdauerzyklen einzelner Bauteile als theoretische Grundlage einer langfristigen Investitionsplanung dargestellt (**Anlage 6**). Herr Schreiber erklärt anschließend die starken zyklischen Schwankungen im lokalen Bremer Wohnungsmarkt, die aus Sicht der GEWOBA AG bestenfalls eine aussagefähige Mittelfristplanung erlauben.

In der anschließenden Diskussion wird seitens des Arbeitskreises darauf hingewiesen, dass der strategische technische Portfolioansatz stärkeres Gewicht bei der Investitionsplanung bekommen sollte, um längerfristige Planungen für die Aufwandsplanung zu gewährleisten.

7) Portfoliomanagement unter Berücksichtigung einer Instandsetzungs- und Modernisierungsplanung

Herr Ralf Schekira und Herr Jörg Strobelt, wbg Nürnberg, dokumentieren anhand ihres Vortrages die strategische Investitionsplanung der wbg. Die wbg hat in den letzten Jahren die IT-Produkte in diesem Bereich erfolgreich zusammengeführt. „Epiqr“ wird sowohl für die Szenarienplanung als auch objektspezifisch für Einzelmaßnahmen eingesetzt. Durch konsequente Strukturierung und Pflege der technischen Daten ist ein praktikables Werkzeug für das Portfoliomanagement entstanden. Der Gesamtbestand der wbg kann nach einzelnen Scoring-Modellen bewertet werden, so dass ein wirkungsvolles Tool auch für die Projektentwicklung geschaffen worden ist. Herr Schekira erläutert, dass mit dem heute vorhandenen Datenmaterial eine belastbare 10-Jahres-Vermögens-, Ertrags- und Finanzplanung erstellt werden kann (**Anlage 7**).

8) IT-basierte Konzeption und Pflege des technischen Stamms

Herr Oliver Matecki, GWG-München, untermauert im anschließenden Vortrag die Notwendigkeit eines strategisch ausgerichteten technischen Portfolios. Herr Matecki zeigt im Detail, wie der technische Stamm bei der GWG gepflegt wird. Die Systematik erfasst die technische Ausstattung auf Gebäude-, Hauseingangs-, Baugruppen- Wohnungsbau- (bei Mieterwechsel) und sogar Zimmerebene. Die Daten werden dabei mobil vom Techniker bzw. – je nach Bauteilebene – auch vom Hausmeister aufgenommen (**Anlage 8 a**).

Frau Petra Fiolka, Leiterin Berichtswesen GEWO-BAG Berlin, präsentiert das GEWO-BAG-Konzept einer zentralisierten Abwicklung der Kleininstandhaltung aus einer Hand. Die GEWO-BAG (mit ca. 56.0000 WE) hat die Kleininstandhaltung vor einigen Jahren extern ausgeschrieben und an wenige Dienstleister ausgegliedert. Frau Fiolka betont die Notwendigkeit der konsequenten Steuerung und Kontrolle der Service-Levels. Sie führt aus, dass von der Mängelmeldung bis zur Zahlung acht Schritte mit Soll-Ist-Werten kontrolliert werden sollten, um den Prozess kundenorientiert und lückenlos überwachen zu können. Als Nebeneffekt werden auf Dienstleisterseite die technischen Plätze gepflegt. Auch hier ist seitens des Auftraggebers ein professionelles Qualitätsmanagement notwendig, damit der Informationsfluss zur Pflege des technischen Stammes gesichert wird. Die Aufgabe „der Technik“ verlagert sich demnach auf die Überwachungs- und Projektsteuerungsfunktion (**Anlage 8 b**).

9) Verschiedenes

Folgende Themenschwerpunkte werden für die nächste Sitzung des Arbeitskreises „Technik“ vorgeschlagen:

- Ausbildung von Technikern
- Professionelle Kostensteuerung von Bauprojekten
- Vergleich der verschiedenen EneV-Standards
- Best Practice Rauchwarnmelder, Lüftungskonzepte, Eigenkontrollverordnung, Sanierung von Vinyl-Asbest-Platten und Asbestfassaden
- Wohnungsunternehmen als Energieversorger
- Heizungsmanagement
- Bessere Vernetzung der Aktivitäten der technischen Arbeitskreise von AGW, GdW, ATL und den Regionalverbänden

Im nächsten Schritt sollen die Auswertungen der Umfrage innerhalb des AK-Technik einfließen, damit die einzelnen Mitglieder Spezialthemen zukünftig zielgerichtet als „Best-Practice“-Berichte vorbereiten können.

Stuttgart, 13.01.2014

gez. Helmuth Caesar