

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK

Protokoll

über die 49. Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK vom 19.03. - 21.03.2014 in Mannheim

Anlage: Programm

Tagungsprogramm, Donnerstag, 20. März 2014

1) Fußmarsch zur Innerstädtischen Revitalisierung der Quadrate Q6/Q7 der Diringer & Scheidel Unternehmensgruppe

Diringer & Scheidel ist ein eigenständiges führendes Bauunternehmen aus Mannheim in vierter Generation. Herr Frank Zschippig, Leiter Hochbau, zeigt dem AK-Technik ein wichtiges Projekt der Mannheimer Innenstadtentwicklung im frühen Rohbaustadium. In den Quadraten Q6 und Q7 entstehen ca. 150.000 m² BGF für unterschiedlichste Nutzungen. Neben Gewerbe, Läden und Gastronomie sollen ein Hotel und 80 Wohnungen entstehen. Das Investitionsvolumen beträgt 265 Mio. Euro. Diringer & Scheidel tritt bei seinen Hoch- und Tiefbauprojekten oftmals als Generalunternehmer auf und versucht überregional zu expandieren. Nähere Informationen bietet die Homepage www.q6q7.de.

2) Neubauprojekt der GBG „Centro Verde“

Das Neubaugebiet Centro Verde entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Ludwig-Frank-Kaserne (Bundeswehrkaserne).

Diese Kaserne wurde in den Jahren 1936 bis 1939 als Wehrmachtskaserne errichtet. Direkt nach dem Zweiten Weltkrieg wurden die Kasernengebäude als Krankenhaus genutzt, ab 1961 zog die Bundeswehr ein und räumte das Gelände im Jahr 1990 wieder.

In den Jahren 1994 bis 1995 wurden die ehemaligen Mannschaftsgebäude entlang des Ulmenwegs zu studentischen Wohnzwecken umgebaut. Es entstanden 776 Bettplätze.

Im Jahr 1998 kaufte die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH das restliche Kasernengelände (Größe ca. 100.000 m²) von der Oberfinanzdirektion Freiburg. Die auf dem Gelände befindlichen Gebäude (Hallen und überdachte Stellplätze) wurden abgebrochen. Nach entsprechenden Untersuchungen mussten Boden- und Grundwasser-sanierungen in erheblichem Umfang (über 6 Mio. DM) durchgeführt werden.

Ende 2001 wurde mit dem ersten Bau eine aus zwölf Wohneinheiten bestehende Wohnungsanlage entlang der Radrennbahn begonnen. Diese wurde im Frühsommer 2003 bezogen. In dieser Zeit entstanden auch 16 Einfamilienhäuser in Gruppenselbsthilfe und 14 freistehende Einfamilienhäuser.

Die Maßnahmen des zweiten Bauabschnitts im Einzelnen umfassen einen Geschosswohnungsbau mit 16 Wohneinheiten, eine Reihenhauszeile mit sieben Häusern und eine Reihen- und Doppelhauszeile mit sechs Häusern. Die Gebäude richten sich nach dem KfW70-Standard (EnEV 2009) und sind barrierefrei konzipiert. Der rollstuhlgerechte Ausbau als Sonderwunsch ist möglich. Die Konversionsmaßnahme wird seitens der GBG konsequent als Bauträgermaßnahme durchgeführt.

3) Sanierungsgebiet Schönau-Mitte - Großmodernisierungen der GBG im Rahmen des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt

Eigentümer:	GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Baujahr:	1940 - 1960
Anzahl der Wohnungen:	880 WE mit 46.731 m ² Wohnfläche
SSP-Maßnahme	2005 bis 2017
Kosten:	rd. 52.000.000 €

Um das Wohngebiet nachhaltig aufzuwerten und der sozialen Abwärtsentwicklung entgegenzuwirken, wurde das Wohnquartier für das Bund-Länderprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ (SSP) angemeldet.

Das Programm ermöglicht, die klassischen investiven Stadterneuerungsmaßnahmen mit der gemeinwesenorientierten Bewohnerarbeit zu einem integrierten Handlungskonzept zu verknüpfen. Der Caritasverband Mannheim e. V. wurde mit der gemeinwesenorientierten Sozialarbeit beauftragt.

Die bauliche Bestandsentwicklung umfasst Modernisierungsmaßnahmen zur Aufwertung des Wohnungsbestands und den Abbruch von Gebäuden, bei denen eine Modernisierung aufgrund des baulichen Zustands und der Randbedingungen wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Schwerpunkt der Modernisierungsmaßnahme ist die energetische Modernisierung der gebäudehülle und der Einbau zeitgemäßer Bäder sowie der erstmalige Einbau einer Zentralheizung. Vor allem im Bereich der Geschosswohnbauten werden darüber hinausgehend die weitere Wohnungsausstattung wie Elektroinstallation, Estrich, Bodenbeläge und Türen ebenfalls erneuert. Zum Teil werden neue Wohnungsgrundrisse bzw. Wohnungsgrößen geschaffen. Durch bauliche Anpassungen am/im Gebäude über Rampenanbau, Aufzugseinbau und barrierefreie Bäder in den Wohnungen wird das Angebot an barrierearmen/barrierefreien Wohnungen für mobilitätseingeschränkte Menschen erheblich verbessert.

Die GBG zeigt anhand der zahlreichen Einzelbeispiele eine sehr differenzierte Strategie an energetischen (Teil)modernisierungen. Diese umfassen die Gebäudehülle und das Gebäudeinnere genauso wie die Sanierung der Außenanlagen.

4) Lilienthalstraße 232 - Energetische Modernisierung nach kybernetischem Prinzip (siehe auch Punkt 8 – Vortrag Professor Günter Pfeifer)

Eigentümer:	GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Baujahr:	1957
Kosten:	3.325 T€
Kosten m ² /Wfl.:	3.653 €
Miethöhe:	7,90 €/m ²
Bauzeit:	Herbst 2011 bis Frühsommer 2013

Gemeinsam mit der Technischen Universität Darmstadt führte die GBG eine energetische Sanierungsmaßnahme in der Lilienthalstraße 232 nach einem kybernetischen (ganzheitlichen) Ansatz durch.

Die Planung seitens der Universität erfolgte über die Fondation Kybernetik unter der Leitung von Frau Prof. Dr. Anette Rudolph-Cleff und Herrn Prof. Günter Pfeifer und wurde über die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU) gefördert.

Durch die klimaaktive Gebäudehülle (Polycarbonat-Fassade) wird die von der Sonne erwärmte Luft um das Gebäude verteilt und über einen Wärmespeicher im Untergeschoss gepuffert. Hierdurch sollen die Energieerträge durch die Sonne besser als bei konventionellen Sanierungen genutzt werden. Im Sommer soll durch die Umkehrung des Effekts eine Kühlung des Gebäudes erfolgen.

Die typologisch optimierten Grundrisse und die klimaaktive Gebäudehülle tragen somit zum Klimaschutz bei. Nach dem Ergebnis der Simulationsberechnung soll dadurch sogar Passivhausstandard erreicht werden. Mit Fertigstellung der Maßnahme hat ein mehrjähriges Monitoring zur Überprüfung des Forschungsansatzes begonnen.

- Typologische und energetische Sanierung in Zusammenarbeit mit der TU Darmstadt
- Klimaaktive, vorgehängte Fassade
- Erneuerung der Dachabdichtung einschließlich Wärmedämmung
- Abriss der Kamine über dem Dach
- Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre
- Einbau neuer wärmeschutzverglaster Fenster
- Sanierung der Balkone/Loggia
- Erneuerung der Hauseingangstüranlagen, Briefkästen und Vordächer
- Teilweise Wärmedämmverbundsystem an der Fassade
- Anpassung der vorhandenen fernwärmeversorgten Zentralheizung
- Einbau von Wohnungswärmezentren zur Warmwasserbereitung mit integrierten Zählern für Kaltwasser und Heizung
- Erneuerung der Bäder, teilweise mit Grundrissänderung, einschließlich neuer Versorgungsleitungen
- Erneuerung der Haustechnik

- Einbau eines Aufzugs
- Einbau einer Abluftanlage in den Bädern
- Grundrissänderung durch Zusammenlegung von Wohnungen zu zeitgemäßen Wohneinheiten
- Erneuerung der Estriche und Bodenbeläge
- Maler- /Tapezierarbeiten in den Wohnungen
- Instandsetzung der Treppenhäuser
- Neugestaltung der Zuwege, Wegeflächen und Grünflächen

5) Unternehmenspräsentation der GBG Mannheim

Herr Wolfgang Bielmeier, Geschäftsführer bei der GBG, stellt die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH vor. Die GBG ist mit ca. 19.500 Wohnungen und 11,6 % Marktanteil das größte baden-württembergische Wohnungsunternehmen. Der GBG sind drei verschiedene Töchter in GmbH-Struktur unterstellt. Dies ist zum einen die ServiceHaus Service GmbH, welche für die Abrechnung der Breitbandkabelversorgung zuständig ist. Die BBS Bau- und Betriebsservice GmbH betreut als Facility-Management-Einrichtung den Bau- und Betrieb von Schulen. Die MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH ist verantwortlich zur Entwicklung ehemals amerikanischer Militärflächen (Konversionsflächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben). Herr Bielmeier führt aus, dass die GBG erfolgreich verschiedene Fördergelder aus den Sozialen Stadt und Stadtumbau West Programmen nutzt, um die vielfältigen Entwicklungsprojekte im Anlage- und Umlaufvermögen realisieren zu können. Bewährt hat sich die dezentrale Wohnungsverwaltung mit fünf Kundencentern vor Ort. Die gesamten Bauinvestitionen (Neubau, Modernisierung, Instandhaltung) lagen 2013 bei ca. 62 Mio. € (**Anlage 1**).

6) Organisation des technischen Bereichs bei der GBG Mannheim

Herr Bernd Klotter, technischer Prokurist bei der GBG Mannheim, stellt anschließend die Organisation der beiden technischen Abteilungen „Bauvorbereitung“ und „Bauausführung“ dar. Für die unterschiedlichen Bauprojekte werden jeweils Projektleiter aus den verschiedenen technischen Gruppen gewählt. Diese sogenannten Projektverantwortlichen sind also sowohl in der Linie als auch wahlweise in der Projektorganisation tätig. Diese extreme Matrixorganisation hat den Vorteil großer Flexibilität und den Nachteil geteilter Verantwortung durch die Linienorganisation im Projekt. Herr Klotter erläutert, dass die Weiterentwicklung dieses Modells eine strategische Herausforderung für die technischen Abteilungen in den nächsten Jahren bleiben wird (**Anlage 2**).

7) Modernes Heizungsmanagement für die Wohnungswirtschaft

Herr Hubert Fielenbach, Sachgebietsleiter Abteilung Haustechnik bei der GBG Mannheim, erläutert die strategische Konzeption und Steuerung der Heizungs- und Warmwasseranlagen. Die Fachabteilung hat sich einen überregionalen Bekanntheitsgrad in der Branche erarbeitet, weil die gesamte Prozesskette der Wärmelieferung optimiert wurde. Insbesondere die Feinsteuerung der Heizungssysteme (von der Angebots- zur Bedarfsheizung) wird bis zum Lieferanten und der Wartungsleistung verfolgt und begleitet. Ein Monitoring sorgt dafür, dass die Wirkung dieser Maßnahmen wissenschaftlich

begleitet und dokumentiert wird. Die GBG Mannheim ist auf dem Gebiet der nachhaltigen Heizungs- und Warmwasserversorgung (überwiegend Fernwärme) führend unter den kommunalen deutschen Wohnungsunternehmen. Die Nebenkosten konnten nachweislich im zweistelligen Bereich reduziert werden (**Anlage 3 a + 3 b**).

8) Typologische und energetische Sanierung eines Mehrfamilienhauses aus den 50er Jahren am Beispiel Lilienthalstraße 232

Professor Günter Pfeifer, Technische Universität Darmstadt, erläutert das sogenannte kybernetische Prinzip anhand des Modernisierungsprojektes Lilienthalstraße 232, welches am Vormittag besichtigt wurde. Das Konzept setzt darauf, die Doppelfassade zur Energiegewinnung zu nutzen. Die passive, solare Energie wird zentral gespeichert und bei kälteren Temperaturen wieder eingespeist. Der sogenannte kybernetische Regelkreis vernetzt „Raum, Konstruktion, Material und Energie“. Das Projekt ist mit seiner aufwändigen Lüftungsführung als wichtiges Pilotprojekt („Leuchtturmprojekt“) zu sehen. Eine besondere Herausforderung stellt dabei neben der porösen Betonwandkonstruktion auch die Lösung des Brandschutzes dar.

Das Projekt wird wissenschaftlich begleitet. In den nächsten zwei Jahren wird erkennbar, inwieweit im Winter zusätzlich geheizt werden muss und wie hoch die erhöhten Stromkosten als Nebenkosten wirksam werden (**Anlage 4**).

9) Auswertung der Umfrage AK-Technik

Herr Helmuth Caesar stellt die Ergebnisse der Umfrage aus den technischen Bereichen der Wohnungsunternehmen vor. Nahezu sämtliche Mitglieder des AK Technik haben erfreulicherweise daran teilgenommen. Die Tabelle dient dazu, die Struktur der technischen Abteilungen (insbesondere Inhouse/Outsourcing) zu beleuchten und die Schwerpunktthemen der Wohnungsbaugesellschaften herauszuarbeiten (Spezialkenntnisse). Des Weiteren wird erkennbar, wo der investive Schwerpunkt der Unternehmen liegt. Die Teilnehmer des AK Technik sind überzeugt, dass hiermit ein gutes Hilfsmittel zur zielgerichteten Kontaktaufnahme zwischen den Wohnungsunternehmen vorliegt. Die angegebenen Spezialgebiete der Unternehmen fließen in künftige Vortragsreihen des AK Technik ein, womit das umfangreiche firmeninterne Know-how im Sinne eines gegenseitigen „Geben und Nehmens“ weitergereicht wird (**Anlage 5**).

Tagungsprogramm, Freitag, 21. März 2014

10) Neues zu energiepolitischen Themen

Frau Ingrid Vogler, Referentin Energie, Technik Normung beim GdW, berichtet von möglichen zukünftigen Anforderungen an die Wohnungsbaugesellschaften im Bereich der Energie- und Klimaschutzpolitik. Darüber hinaus stellt Frau Vogler die Prognosen für neue Rahmenwerke (EU- und Bundesebene) im Bereich Wärme, Strom und „Technik Allgemein“ dar. Ein wesentlicher Fokus der Politik liegt dabei weiterhin auf der Stärkung des erneuerbaren Energieanteils und der Quartiersbetrachtung (**Anlage 6 a + 6 b**).

11) Wohnungswirtschaft als Energieversorger

Da Herr Achim Südmeier von der RSE kurzfristig den Vortrag abgesagt hat, wird dieser als PowerPoint-Präsentation zur Verfügung gestellt (**Anlage 7**).

12) Baukostenbenchmark Neubau und Bestand

Dr. Karsten Schönberger erläutert im Einzelnen das weitere Vorgehen bei den beiden Baukostenbenchmarks Neubau und Modernisierung. Der AK Technik beschließt, das Baukostenbenchmark Modernisierung in einer dritten Runde fortzuführen.

Herr Dr. Schönberger erklärt die Struktur des Baukostenbenchmarks Neubau. Wesentlicher Bestandteil ist die Referenz eines Mustergebäudes, welches hinsichtlich einzelner Bauteilgruppen, des Tiefbaus, verschiedener EnEV-Klassen und verschiedener Barrierefreiheitsgrade kostenmäßig untersucht werden soll. Durch Anwendung des Zeitfaktors (Baukostenindex) und des Regionalkostenfaktors (nach BKI-Baukosten) ist die objektive Vergleichbarkeit der Ergebnisse gewährleistet. Das Baukostenbenchmark Neubau wird termingerecht im Frühjahr gestartet. Zur Herbstsitzung sollen die wesentlichen Ergebnisse vorliegen. (**Anlage 8**).

13) Verschiedenes

Das nächste Treffen des AK Technik findet in **Magdeburg vom 22.10.2014 bis 24.10.2014** statt. Schwerpunkt der Veranstaltung wird das Thema „kostengünstiges Bauen“ sein.

Stuttgart, 06.06.2014

Helmuth Caesar