

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK

Protokoll

über die 50. Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK vom 22.10. - 24.10.2014 in Magdeburg

Anlage: Programm

Tagungsprogramm, Donnerstag, 23. Oktober 2014

1) Projektrundfahrt

Peter Lackner(WOBAU Magdeburg) führt den Arbeitskreis durch die Magdeburger Innenstadt, um die wesentlichen Beiträge der WOBAU für die Magdeburger Stadtentwicklung aus den letzten Jahren zu dokumentieren. Herr Lackner erläutert die wirtschaftlich und technisch besonders anspruchsvolle Sanierung des Katharinenturms, einem innerstädtischen Hochhaus mit überwiegender Gewerbenutzung (**Anlage 1**). Anschließend präsentiert er die umfassende Modernisierung der sogenannten Stalinwohnbauten, welche unmittelbar nach dem Krieg im neoklassizistischen Stil errichtet wurden. Daran schließt eine Ausstellung über die Magdeburger Stadtentwicklung im Gebäude der sogenannten „Magdeburger Welle“ an. Dabei handelt es sich um eine WOBAU-Modernisierung mit Neubauqualitäten, indem eine komplett neue Fassadenebene mit geschwungenen Balkonen und Wintergärten in einen Plattenbau integriert wurde. Die Projektentwicklung ist wirtschaftlich erfolgreich, weil aufgrund der neugeschaffenen hohen Wohnqualität und der attraktiven Elbelage eine nachhaltige Vermietung gewährleistet ist (**Anlage 2 a - c**).

Des Weiteren besichtigt die Arbeitsgruppe den neu gestalteten Domplatz und diskutiert das Scheitern vieler Architekturwettbewerbe, wenn primär historisch einfühlsame Neubebauungskonzepte gefordert sind. In diesem Zusammenhang steht der Entwurf eines innerstädtischen Hundertwasserprojektes, welches zum Abschluss besucht wird. Als „Leuchtturmprojekt“ zieht dieses Bauvorhaben viele Touristen an. Hundertwasser polarisiert Fachleute und Laien. Gewürdigt durch den Arbeitskreis werden die individuellen Grundrisse und das städtebaulich überzeugende Konzept eines Hofensembles.

Ein Innenstadtrundgang zeigt das große Stadtentwicklungspotenzial Magdeburgs aber auch die Wunden, welche die Kriegszerstörung und der ideologisch geprägte sozialistische Städtebau gerissen haben. Das historisch bedeutsame, mittelalterliche und barocke Magdeburg ist nur noch in einzelnen Bruchstücken erfahrbar. Die Kunst einer erfolgreichen Innenstadtentwicklung für die nächsten Jahrzehnte wird nach Auffassung des Arbeitskreises darin bestehen, Rückbau und Aufbau, Schrumpfung und Wachstum in langfristigen, visionären Stadtentwicklungsprojekten zu verbinden und den historischen

Stadtgrundriss, wo immer möglich, wieder aufzunehmen.

Beispiele für eine sehr vielversprechende Entwicklung Magdeburgs zeigen sich entlang des Elbufers, wo in den letzten Jahren neue attraktive Wohnungsprojekte realisiert wurden.

2) Erfolgreiche GMP-Verfahren in der Praxis

Professor Dr.-Ing. Mike Gralla (TU Dortmund) gibt in seinem Vortrag einen Überblick der wesentlichen Partneringmodelle bei Bauprojekten. Schwerpunkt seines Vortrags bilden dabei

- a) die projektbegleitenden Konfliktmechanismen
- b) das Partnering im Sinne einer zielorientierten Prozesskoordination und -integration der Projektbeteiligten
- c) die systematische Anwendung des Building Information Modeling (BIM)
- d) die gemeinschaftliche Leistungsdefinition.

Professor Gralla erläutert die zwei wesentlichen Phasen des Construction Managements (Preconstruction und Construction-Phase). Zu der Construction-Phase geht er im Einzelnen auf den

- 1) GMP-Vertrag
- 2) Komplexen Globalpauschalvertrag
- 3) Selbstkostenerstattungsvertrag

ein. Anhand eines Beispiels wird der Praxisbezug hergestellt. Die Ausführungen zum „Wettbewerblichen Dialog „ runden den Vortrag ab.

Das Fazit zeigt, dass aufgrund neuartiger kreativer Ausschreibungs- und Vergabeverfahren, das Know-how der Bauindustrie zukünftig sehr viel besser genutzt werden könnte. Dabei lässt sich die VOB/A bei entsprechender Beschäftigung und Vertiefung des Themas durchaus auch in Partnering-Modellen gestalten (**Anlage 3**).

3) Unternehmenspräsentation Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH

Peter Lackner (WOBAU Magdeburg) stellt das 100 % kommunale Wohnungsunternehmen WOBAU der Landeshauptstadt vor. Das Unternehmen hat sich über die Jahre wirtschaftlich sehr erfolgreich entwickelt und steht mittlerweile auf einer gesunden wirtschaftlichen Basis. Der Gesamtbestand beträgt ca. 21.500 Wohnungen, wobei davon 14.300 Plattenbauwohnungen darstellen. Ein denkmalpflegerisch bedeutender Bestand im Vorort Magdeburgs aus der Zwischenkriegszeit (Architekt Bruno Taut) ist anspruchsvoll im Sinne des Ensembleschutzes saniert worden.

Von 2000 - 2013 hat die WOBAU ca. 8.000 Wohnungen abgerissen. Bis 2024 sind weitere Rückbauten von 1.500 Wohnungen und Gewerbeeinheiten geplant. Das Unternehmen betätigt sich zunehmend auch im Neubau von Einfamilienhäusern, da Magdeburg erhebliche Flächenreserven und Nachfrage für dieses Marktsegment besitzt.

Magdeburg baut zudem erfolgreich seinen Ruf als attraktive Universitätsstadt aus. 20.000 der 260.000 Einwohner Magdeburgs sind Studenten, die auch ein wichtiges Kundenpotenzial für die WOBAU darstellen (**Anlage 4 a - c**).

4) Organisation Technik der WOBAU Magdeburg

Peter Lackner (WOBAU Magdeburg) stellt steckbriefartig die Organisation der Technischen Abteilung der WOBAU vor.

Der Bereich gliedert sich in vier Abteilungen: Instandhaltung, Technische Dienste, Bestandsentwicklung und Interne Verwaltung. Durch Sonderprojekte wie die Entwicklung des Katharinenturms werden zusätzliche Ressourcen notwendig, die ebenfalls durch das Team abgedeckt werden müssen. Besonderes Know-how besteht im komplexen Management von Abrissen, da die WOBAU in den letzten 15 Jahren mehrere tausend Wohnungen zurückgebaut hat (**Anlage 4 a**).

5) Modernes Baukostenmanagement

Helmut Asche (Allbau Essen) stellt den aktuellen Stand seines Unternehmensprojekts „Modernes Baukostenmanagement und Kostenoptimierung“ vor. Anhand einer Checkliste werden die wesentlichen Kostentreiber in der entscheidenden Planungsphase eines Projekts dargestellt. Kritisch beleuchtet er den Grenznutzen heutiger EnEV-Standards. Hohe Einsparpotenziale werden in der Ausführung typischer Wohnungsbaudetails identifiziert. Herr Asche hinterfragt kritisch typische Qualitätsstandards, die sich in den einzelnen Unternehmen über die Jahre etabliert haben (**Anlage 5**). Hohe Bedeutung hat der kontinuierliche Verbesserungsprozess der Kostenplanung durch ständige Feedbackgespräche zwischen Auftraggeber und Dienstleister.

6) Systembauten für Kindertagesstätten

Carsten Boberg (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH) stellt die Systemkita der BGW vor. Dieser zweigeschossige Prototyp ist ein Systembau für eine dreigruppige Kita und kann deutschlandweit realisiert werden. Der Aufbau ist modular und hat eine klar definierte Ausstattung. Die Gestaltung der Fassade lässt sich individuell auf die Umgebung anpassen (Materialien, Farben). Geplant wird im Passivhausstandard. Der Beitrag stellt eine wesentliche Möglichkeit der Kosteneinsparung durch die Systembauweise dar, welche zusammen mit einem Generalunternehmer entwickelt wurde (**Anlage 6**).

Tagungsprogramm, Freitag, 24. Oktober 2014

7) Kostensteuerung als Chefsache

Norbert Endler (Familienheim Pforzheim Baugenossenschaft e. G.) stellt anhand täglicher Praxis seinen Erfahrungsschatz bei der Steuerung von Bauprojekten dar. Als Geschäftsführer der Pforzheimer Wohnungsbaugenossenschaft führt Herr Endler per-

sönlich wichtige Bauverhandlungen und setzt die firmeneigenen Qualitätsstandards selbst fest. Herr Endler resümiert seine Erfahrungen beim kostengünstigen Bauen mit seiner Kernthese, dass letztlich viele kleine Einzelmaßnahmen im Detail die Einsparungen bringen und führt diesen Ansatz im Detail aus (**Anlage 7**).

8) Neues zu energiepolitischen Themen

Ingrid Vogler (Referentin Energie, Technik Normung beim GdW) berichtet über neue Entwicklungen und gibt Hinweise zu

- a) Heizkostenverordnung
- b) Ökodesignrichtlinie
- c) Heizgeräteverordnung
- d) Mess- und Eichgesetz

Darüber hinaus informiert Frau Vogler den Arbeitskreis über die wesentlichen Aktivitäten des BMWi und BMUB, welche Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft haben könnten.

Abschließend fasst Frau Vogler die Kostenanalyse der sogenannten Walbergstudie (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.) zusammen. Die Studie einiger Regionalverbände ergibt ein nahezu identisches Kostenergebnis wie das AGW-AK-Technik-Baukostenbenchmark, ist aber im Detail komplexer aufgeschlüsselt (**Anlage 8 a + b**).

9) Bericht Baukostenbenchmark Neubau

Dr. Karsten Schönberger stellt die Ergebnisse des ersten Durchgangs vom Baukostenbenchmark Neubau vor. 18 Unternehmen hatten insgesamt 44 Projekte eingereicht.

Durch 30 % GU-Anteil und unterschiedliche Bauweisen entsteht eine relative Unschärfe bei der Ermittlung einzelner Bauteilgruppen. Dafür müssten deutlich mehr Projekte eingereicht und detaillierter aufbereitet werden. Dazu soll eine weitere Erhebung im Frühjahr 2015 erfolgen. Insgesamt hat der erste Durchgang des Baukostenbenchmark Neubau aber belastbare Ergebnisse zu den Kostengruppen 300 (Hochbau), 400 (Haustechnik) und 500 (Außenanlagen) ergeben. Die KG 700 (Nebenkosten) ist noch nach Eigenanteilen aufzugliedern. Die Ergebnisse decken sich mit der parallel untersuchten Walbergstudie des GdW, wofür eine Vergleichsstudie seitens Dr. Schönberger angefertigt wurde (siehe dazu auch die Ausführungen von Frau Vogler in Anlage 8 b) (**Anlage 9**).

10) „New Lofts“ in standardisierter Bauweise

Oliver Schmidt und Paul Kaszay (Nething Generalplaner Ulm/Neu-Ulm) stellen ihr kostengünstiges Systemhaus für den Geschosswohnungsbau vor. Dieser Prototyp wurde bereits mehrfach umgesetzt und ergibt Einsparpotenziale pro Quadratmeter Grundfläche von ca. 20 % gegenüber einem konventionell erstellten Massivbau. Vo-

oraussetzung für diese Einsparung ist allerdings, dass das statische Konzept nicht verändert wird.

Der Typenwohnbau ist in erster Linie für die „grüne Wiese“ konzipiert und stellt methodisch einen Beitrag dar, die Baukosten durch Standardisierung und Typisierung auch für den Geschosswohnungsbau bereits in der Planungsphase zum Festpreis kalkulieren bzw. deckeln zu können (**Anlage 10**).

11) Verschiedenes

Das nächste Treffen des AK Technik findet in **Hamburg vom 18.03.2015 bis 20.03.2015** statt. Schwerpunkt der Veranstaltung werden u. a. innovative Hautechnikentwicklungen sein.

Stuttgart, 13.01.2015
Helmuth Caesar