

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK

Protokoll

über die 52. Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK vom 15.10. - 16.10.2015 in Wolfsburg

Anlage: Programm

Tagungsprogramm, Donnerstag, 15. Oktober 2015

1) Fachtour im Volkswagenwerk Wolfsburg

Der Arbeitskreis besichtigt im VW-Werk eine der modernsten Roboterstraßen für den Karosseriebau weltweit. Das VW-Werk Wolfsburg ist darauf ausgelegt, 800.000 Fahrzeuge im Jahr zu bauen. Wenn 2016 die neue Fertigungsstraße in Betrieb geht, steigt die Kapazität der Fertigung auf täglich fast 2.000 Autos. Die besondere bauliche Herausforderung besteht darin, die Roboterstraße in die historische Hallenkonstruktion zu integrieren. Die denkmalgeschützten Stahlkonstruktionen aus dem Jahre 1938 zeigen sich dabei als sehr robust und flexibel. Zum Teil müssen einzelne Roboter sogar in die Hallendachkonstruktion gehängt werden, um den vollautomatischen Produktionsprozess lückenlos zu gewährleisten. Die Tragfähigkeit der Decke zwischen den beiden Etagen von Halle 3 musste komplett verbessert werden, um die hohen Lasten der neuen Roboter zu bewältigen. Die halbstündige Rundfahrt durch die Hallensysteme zeigt eindrucksvoll, welche große logistische Herausforderung die Belieferung der Fertigungsstraßen darstellt. Der Tagesordnungspunkt „Besichtigung VW-Werk“ wurde auch deshalb gewählt, weil die Industrialisierung des Bauens im Rahmen ehrgeiziger Wohnungsneubauprogramme wieder vertieft diskutiert wird (Zeitungsartikel „Wir stellen ein: 1000 Roboter“ als PDF-Datei in der Anlage).

2) Besichtigungen Bauprojekte der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH

Im „Suhlgartenkarree“ sind 2015 zwei Mehrfamilienhäuser in Holzhybrid-Bauweise mit Fotovoltaik und Geothermie-Nutzung entstanden. Als Leuchtturmprojekt der Neuland wurde ein großzügiger Innenhof aus den 30er-Jahren mit zweimal sieben Wohnungen nachverdichtet. Die Gesamtinvestition lag bei 4,6 Millionen Euro. Der KfW-40-Standard ermöglicht eine fest vereinbarte Warmmiete.

Bei der Quartiersentwicklung „Bartenslebenring“ am neuen Teich stellt die Neuland die Modernisierung von 28 Wohnhäusern mit insgesamt 196 Wohnungen vor. Die Modernisierung erfolgt in Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer. Das Investitionsvolumen beträgt 15 Millionen Euro. Die Gebäude aus den 60er Jahren werden von außen

gedämmt und erhalten neue Fenster. Keller- und Dachgeschossdecken werden ebenfalls gedämmt und die Balkone saniert. Im Gebäudeinneren wird die gesamte Gebäudetechnik ausgetauscht. Neue Heizkörper, Wasser- und Elektroleitungen werden installiert, Küchen und Bäder neu gefliest und neue Wohnungseingangstüren eingebaut. Die Wohnungen erhalten eine automatisierte Be- und Entlüftungsanlage. Die Gebäude erhalten neue Windfänge und die Außenanlagen werden komplett aufgewertet, beispielsweise durch Mietergärten. Die Wohnungen werden weitestgehend im bewohnten Zustand modernisiert. Frau Irina Brucks, Leiterin des technischen Bestandsmanagements, stellt mit weiteren Projektverantwortlichen die große Managementherausforderung für die Neuland und das ausführende Bauunternehmen bei dieser anspruchsvollen Sanierung dar.

3) Unternehmenspräsentation der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH (Hans-Dieter Brand, Irina Brucks)

Herr Brand, Geschäftsführer bei der Neuland, stellt das Unternehmen vor. Anschließend erläutert Frau Brucks die Organisation der technischen Bereiche bei der Wolfsburger Wohnungsbaugesellschaft (Vortrag als PDF-Datei in der Anlage).

Die Gesellschafter der Neuland sind zu 71 % die Stadt Wolfsburg, zu 24 % die Wolfsburger Struktur- und Beteiligungsgesellschaft, Kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Wolfsburg und zu 5 % die Stiftung Phaeno.

Wolfsburg hat knapp 125.000 Einwohner und fast ebenso viele sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, da pro Tag etwa 75.000 Einpendler in Wolfsburg ihrer Arbeit nachgehen. Das Unternehmen mit 245 Mitarbeitern vermietet zurzeit etwa 12.000 Wohneinheiten. Die ausführlichen Kennzahlen und die Unternehmensstrategie werden in der PowerPoint-Präsentation detailliert dargestellt. Der Bericht zeigt auch zahlreiche aktuelle Modernisierungs- und Neubauvorhaben der Neuland. Eine besondere Herausforderung für die Projektentwicklung stellt der Rückbau von zwei Hochhäusern aus den 70er Jahren dar (Don Camillo & Peppone), die durch niedrigere Neubauten ersetzt werden sollen. Darüber hinaus werden beispielsweise in dem Gebiet Neue Burg, dem Goethepark, im Hellwinkel sowie den Steimker Gärten in den nächsten Jahren zahlreiche neue Wohnungen für Wolfsburg durch die Neuland erstellt werden.

Die nur knapp 80 Jahre alte Großstadt Wolfsburg hat sich mit guten Zukunftsaussichten entwickelt. In Rankings sticht die Stadt als besonders dynamisch und für Investoren als sehr attraktiv hervor. Aufgrund des florierenden Wirtschafts- und Arbeitsmarktes sowie der guten Bildungs- und Freizeitangebote, ziehen immer mehr Menschen zu. Für diese wird das Wohnraumangebot intensiv weiterentwickelt. Die anstehenden Wohnungsbauprojekte der Neuland sind bedeutende Projekte auch für die Wolfsburger Stadtentwicklung und für das Stadtbild Wolfsburgs. Die wachsende Stadt reagiert mit einem Masterplan 2020 für den Bau von 6.000 Wohnungen in den nächsten fünf Jahren. Diese sind auf 60 Einzelprojekte verteilt. Der Wohnstandort Wolfsburg soll auf Basis dieses Plans strategisch weiterentwickelt und Raum für über 12.000 Menschen geschaffen werden (2 Zeitungsartikel zur Wohnbauentwicklung in Wolfsburg als PDF-Datei in der Anlage).

4) Neue wissenschaftliche Erkenntnisse zur Steigerung der Dauerhaftigkeit von WDVS-Systemen (Dr. Thomas Brenner)

Herr Dr. Brenner, Caparol GmbH, beschreibt in seinem Vortrag die Bemühungen der Firma Caparol, optisch und physikalisch langlebige Farbbeschichtungen bei Wärmedämmverbundsystemen zu erreichen. Nach Aussage der Firma Caparol stellt die Nano-Quarz-Gitter-Technologie bei den Farbbeschichtungssystemen ein bauphysikalisches Optimum her, da sowohl der Pilz- als auch der Algenbefall minimiert werden. Hierzu hat die Baustoffindustrie in den letzten Jahren umfangreiche Studien erstellt. Aufgrund der unterschiedlichsten Wärmedämmverbundsysteme ist es geboten, situativ das jeweilige Wärmedämmverbundsystem auszuwählen und genau zu planen.

Der Arbeitskreis diskutiert anschließend die eigenen Erfahrungen mit den Wärmedämmverbundsystemen. Es wird angeregt, dass Best-Practice-Erfahrungen der Wohnungswirtschaft im Arbeitskreis weiterhin regelmäßig besprochen werden. Der Wärmedämmverbundsystem-Industrie und den Farbherstellern wird empfohlen, konsequent Qualitätssicherung zu betreiben und noch mehr in die profunde Beratung statt in aufwändige Werbekampagnen zu investieren (Vortrag als PDF-Datei in der Anlage).

5) Holzbau Systembauweise (Johann Peteratzinger)

Herr Peteratzinger, Prokurist bei der Holzbaufirma Huber & Sohn, erklärt in seinem Vortrag, wie weit der industrielle Holzbau für die Wohnungswirtschaft interessant sein wird. Dabei setzt die Firma Huber & Sohn auf einen hohen Vorfertigungsgrad und eine integrale frühzeitige Planung als Generalübernehmer. Herr Peteratzinger weist darauf hin, dass die Systembauweise in Holz nur dann erfolgreich ist, wenn die Schnittstelle zwischen Planer (Architekt, Tragwerksplanung, Bauphysik und Brandschutz) und dem Auftraggeber perfekt organisiert ist. Dann verspricht diese Vorgehensweise eine kurze Planungszeit, kurze Vergabezeiten und vor allem auch kurze Bauzeiten. Bei Serien können dann auch entsprechende Kosteneinsparungen erzielt werden. Die Firma Huber & Sohn hat sich beispielsweise auf die Vorfertigung von Dächern von Reihenhäuseranlagen spezialisiert. Ein weiteres Geschäftsfeld ist die Aufstockung mit Systemdachaufbauten. Zukünftig will die Firma Huber & Sohn den dritten Geschäftsbereich, den vorgefertigten Holzgeschosswohnungsbau, noch weiter ausbauen. Ein Musterhaus für die standardisierte Nachverdichtung von Quartieren mit vorgefertigten Zweispännern ist in Vorbereitung.

Der Arbeitskreis ist sich darüber einig, dass der flexiblen und variantenreichen Fassadengestaltung dabei entscheidende Bedeutung zukommt. Ansonsten würden mit genormten Fertig-Geschosswohnungsbauten die gestalterischen Fehler des seriellen Bauens, welche aus den 60er und 70er Jahren bekannt sind, wiederholt werden. Eine hohe Gestaltungsfreiheit bei den Fassaden ist also der Schlüssel für den zukünftigen Erfolg von vorgefertigten oder teilvorgefertigten Bausystemen - auch denen aus Holz.

Anschließend beschreibt Herr Peteratzinger detailliert die Holz-Beton-Hybridbauweise und die Beton-Holz-Mantelhybridbauten. Diese mit Betonbau kombinierten Systeme stellen aus Sicht der Holzbauindustrie zukünftig ein besonders hohes Entwicklungspotenzial dar. Diese kombinierten Holz-Beton-Bauten verbinden die Vorteile beider Materialien und ergänzen den klassischen Holzmassivbau (Vortrag als PDF-Datei in der Anlage).

Tagungsprogramm, Freitag, 16. Oktober 2015

6) Systemoffene Bauweise von Flüchtlingsunterkünften (Helmuth Caesar)

Herr Caesar stellt den sogenannten Stuttgarter Weg beim Bau von neuen Flüchtlingsunterkünften dar. Die Landeshauptstadt Stuttgart hat die SWSG, das kommunale Wohnungsbauunternehmen der Stadt, als Projektsteuerer und Baubetreuer für das ehrgeizige Neubauprogramm der Flüchtlingsunterbringung eingesetzt. Herr Caesar stellt die dabei gewählte zweigeschossige systemoffene Bauweise vor. Ein streng normierter massiver Putzbau, welcher auch gestalterisch zu überzeugen vermag, wird europaweit systemoffen ausgeschrieben. Dabei kommen unterschiedliche Rohbaukonstruktionen zur Anwendung. Sowohl Stahl als auch vorgefertigter Massivbau haben sich bisher als System durchgesetzt. Die Vorgehensweise bietet eine wichtige Alternative zu den Containerbauten, welche bei Weitem nicht so nachhaltig als Wohnunterkünfte genutzt werden können. Die Stuttgarter Systembauten erfüllen den Mindestschall- und -Wärmeschutz nach EnEV sowie einen erhöhten Brandschutz. Der Vorteil des Stuttgarter Weges besteht darin, dass diese Gebäude auch für maximal zehn Jahre temporär als Wohnunterkünfte genutzt werden können, solange in dem überhitzten Wohnungsmarkt Stuttgarts die Folgeunterbringung der Flüchtlinge nicht gewährleistet werden kann. Außerdem achtet Stuttgart darauf, dass die Unterkünfte möglichst auf alle Stadtgebiete verstreut werden, damit keine Massenunterbringung entsteht (Vortrag als PDF-Datei in der Anlage).

7) Führung von Nachwuchskräften (Elke Nippold-Rothes)

Frau Nippold-Rothes, Geschäftsführerin von Nippold Partner, erklärt als Personal- und Führungskräfteentwicklerin, inwieweit die Nachfolgeneration, welche zurzeit auf den Arbeitsmarkt drängt, speziell geführt werden muss. Sie führt aus, dass diese Arbeitsgeneration - viel mehr noch als vorangegangene Generationen - besonders hohe Ansprüche an die Führungskultur der Unternehmen legt. Auch das Image und die Glaubwürdigkeit der Arbeitgeber spielen nach Aussage von Frau Nippold-Rothes eine wesentlich größere Rolle als bei den Vorgängergenerationen. Vom Vorgesetzten werden - noch mehr als früher - Offenheit, Kommunikationsstärke, Glaubwürdigkeit, Flexibilität und ein Vertrauensvorschuss gefordert. Die Referentin und der Arbeitskreis sind sich in der anschließenden Diskussion darüber einig, dass die Kernaussage des Vortrages dennoch bleibt, dass gute Führung - damals wie heute - den Schlüssel für erfolgreiche Unternehmen darstellt (Vortrag sowie ein Zeitungsartikel zum Thema als PDF-Datei in der Anlage).

8) Spezielle Herausforderung der Führung in technischen Bereichen (Otto Herz)

Herr Herz, Privatier und Kommunikationsberater, führt in dem abschließenden Vortrag einen großen Rundumschlag über das Thema Führung im Allgemeinen aus. Herr Herz lässt seine gesamte Lebenserfahrung als Mediator und Kommunikationsexperte in diesen Vortrag einfließen. Seine Kernaussage ist, dass erfolgreiche Führung letztlich immer situativ und partnerschaftlich erfolgen muss. Echte nachhaltige Führung beruht auf einem positiven Menschenbild, so Herr Herz. Anhand zahlreicher Beispiele erläutert Herr Herz die Führung „auf Augenhöhe“. Erfolgreiche Führung ist völlig unabhängig vom Tätigkeitsfeld des Führenden und des Geführten. Es gäbe durchaus überzeitliche erfolgreiche Regeln gelungener Führung, die er in einem Thesenpapier zusammengefasst hat (als PDF-Datei in der Anlage).

Die Arbeitsgruppe diskutiert anschließend mit Herrn Herz und Frau Nippold-Rothes einzelne Aspekte zum Thema Führung. Ein Hinweis aus dem Arbeitskreis lautet, dass das Thema Führung weiterhin Bestandteil des Arbeitskreises Technik bleiben soll, auch wenn das Thema federführend im Arbeitskreis Personal abgedeckt wird.

9) Verschiedenes

Das nächste Treffen des AK Technik findet in **Augsburg vom 06.04.2016 bis 08.04.2016** statt. Schwerpunkte der Veranstaltung werden die Systembauweise, die bewohnte Modernisierung und die HOAI im Bestand sein.

Stuttgart, 01.12.2015
Helmuth Caesar