

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK

Protokoll

über die 53. Sitzung des Arbeitskreises TECHNIK vom 07.04. - 08.04.2016 in Augsburg

Anlage: Programm

Tagungsprogramm, Donnerstag, 07. April 2016

1) Besichtigungstour Antonsviertel und Hochfeld - Modernisierung im bewohnten Zustand

Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH (WBG) hat in den letzten 20 Jahren rund 5.000 Wohneinheiten modernisiert, davon etwa 3.100 in bewohntem Zustand. Typische Beispiele hierfür stellen das Antonsviertel und das sogenannte Hochfeld dar.

Die WBG erneuerte die Fassaden, Dächer, Keller, Heizung und Bäder umfassend. Zudem wurden die Außenanlagen deutlich aufgewertet, sowie Balkone und Außenaufzüge ergänzt. Die Badsanierung ist so eng getaktet, dass lediglich maximal drei Wochen in jeder Wohnung gearbeitet wird. Die WBG tritt als Bauherrenvertreter auf und arbeitet mit externen spezialisierten Architekturbüros zusammen, die langjährige Erfahrung in der bewohnten Modernisierung mitbringen.

2) Besichtigung der Fuggerei (ältester sozialer Wohnungsbau der Welt)

Die weltbekannte Fuggerei in Augsburg ist ein Wohnungsbauquartier aus dem frühen 16. Jahrhundert, welches die Familie der Fugger als Stiftung gegründet hat. In den 140 Wohnungen der 67 Häuser (8 Gassen, 7 Tore) leben derzeit 150 Menschen mit einer Monatsmiete von 0,88 Euro. Eine Schauwohnung zeigt das Leben der Fuggereibewohner von heute. Im Museum werden typische Einrichtungen der Küchen, Waschplätze und Wohnstuben aus der Entstehungszeit gezeigt, sowie der Wiederaufbau des stark kriegszerstörten Areals dargestellt. Bemerkenswert ist, dass die 500 Jahre alten Gebäude auch grundrisslich heute noch gebrauchstüchtig sind. Das städtebaulich herausragende Ensemble hat zeitlose Qualitäten, die im Umgang mit öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum auch heute noch beispielgebend sind.

3) Unternehmenspräsentation der WBG der Stadt Augsburg GmbH (Dr. Mark Dominik Hoppe)

Dr. Mark Dominik Hoppe, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH (WBG,) stellt das zu 100 Prozent kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Augsburg vor. Die WBG besitzt etwa 9.900 Wohnungen, davon 5.500 preisgebunden. Die Durchschnittsmiete beträgt 5,34 €/m² Wohnfläche. Damit hält die WBG etwa 8 % des Augsburger Wohnungsbestandes.

Zur Entwicklung von drei großen Konversionsflächen sowie für komplexe Baubetreuungen für die Stadt Augsburg (Übernahme der Baubetreuung für Sanierungen und Neubaumaßnahmen von Schulen, Kindergärten oder Sportbauten) wurde in den 1990er Jahren die AGS gegründet, eine hundertprozentige Tochter der WBG. Damit fungiert die WBG gewissermaßen als ein zweites Hochbauamt der Stadt Augsburg, welches für spezielle Sonderaufgaben der Bestandentwicklung und -pflege eingeschaltet wird. Die WBG beschäftigt derzeit ungefähr 80 Mitarbeiter, die AGS etwa 20 weitere. Dr. Hoppe erläutert ausführlich den sozialen Auftrag der WBG, die Mietenpolitik wird weitestgehend durch den Gesellschafter bestimmt.

4) Organisation des technischen Bereichs bei der WBG der Stadt Augsburg GmbH (Jürgen Winterholler)

Herr Jürgen Winterholler, technischer Leiter der WBG, erklärt die Struktur der technischen Bereiche bei WBG und AGS. Die Bereiche sind in zwei Abteilungen gegliedert, a) Neubau und unbewohnte Modernisierungen, b) technische Bestandsverwaltung mit der Betreuung bewohnter Modernisierungen, welche bei den vier Kundencentern angebundenes ist. Innerhalb dieser Bereiche teilen sich technische und kaufmännische Projektleiter bzw. Sachbearbeiter die Aufgaben auf. Das technische Projekt-Controlling wird ebenfalls im technischen Bereich abgewickelt.

5) Systembauweisen im Wohnungsbau (Günter Legel)

Herr Günter Legel ist Projektleiter bei der Binovabau GmbH, einem bundesweit tätigen Generalunter- beziehungsweise -übernehmer im Bereich des „Bauens im Bestand“ mit Sanierungen, Dachaufstockungen für Flüchtlingsheimbauten, Kindertagesstätten u. Ä. sowie im Reihenhausbau (vornehmlich im Rhein-Main-Gebiet). Herr Legel stellt ausführlich Dachaufstockungssysteme speziell für den Geschosswohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre dar. Aus Sicht von Binovabau besteht ein großes Potenzial für den halbindustrialisierten Ausbau der Dächer speziell in dieser Baualtersklasse. Binovabau kombiniert die Vorfertigungsmöglichkeit des Holzrahmenbaus mit dessen hoher Anpassungsfähigkeit für die jeweilige örtliche Situation. Die Montagezeiten des Rohbaus können auf wenige Tage reduziert werden. Der Vorfertigungsgrad dieser Konstruktionen ist in der Regel sehr hoch. Binovabau ist aufgrund von eigenem Knowhow imstande, unverbindliche Paschalangebote für Dachaufstockungen als Schlüsselfertig-Konstruktion anzubieten.

6) HOAI-Verträge in der Modernisierung (Jürgen Bott)

Herr Jürgen Bott, technischer Leiter bei der Allbau Managementgesellschaft mbH in Essen, erläutert die Sonderregelungen der HOAI für Bestandssanierungen. Er erklärt die unterschiedlichen Ansätze der HOAI für Umbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen sowie Instandhaltungen und führt im Detail die Regelungen zur „mitzuverarbeitenden Bausubstanz“ aus. Des Weiteren beschreibt Herr Bott die Ansätze für den Umbau- und Modernisierungszuschlag, der nach herrschender Rechtsauffassung keinen Mindestpreischarakter besitzt und immer schriftlich geregelt werden sollte!

Tagungsprogramm, Freitag, 08. April 2016

7) Neues zu energiepolitischen Themen (Dr.-Ing. Ingrid Vogler)

Frau Dr. Vogler, Referentin Energie, Technik, Normung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., erläutert die Entwicklungen der EU-Politik mit den Plänen, eine Energieunion bis 2019 zu schaffen. Diese Regelungen beziehen sich auf die CO²-Emissionen, die Energieeffizienz, den Energiebinnenmarkt und die Energieversorgungssicherheit. Die Strategie der Wärme- und Kälteerzeugung bezieht sich auf die Gesamtenergieeffizienz, Energieeffizienz und die Erneuerbaren Energien. Anschließend erläutert Frau Dr. Vogler die nationale Strategie für Deutschland bei der Energieeffizienzstrategie für Gebäude, beim Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen sowie für die Klimaschutzstrategie 2050. Sie formuliert darüber hinaus erste Eckpunkte zur Weiterentwicklung von EnEV und EEWärmeG vom März 2016 sowie eine Novelle der KWKG. Frau Dr. Vogler erläutert dem Gremium außerdem neue Entwicklungen beim Mess- und Eichgesetz, dem Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende und der KfW-Förderung.

8) GÜ-Verträge der Jenawohnen (Tobias Wolfrum)

Herr Tobias Wolfrum, Prokurist und technischer Leiter der Jenawohnen GmbH, erläutert anhand des Neubaus der Wohnanlage „Schützenhofstraße“ das Partnering-Verfahren, welches dem Projekt zugrunde liegt. Die Präqualifikation der Firmen wird in einer ausgeklügelten Entscheidungsmatrix bewertet und führt über einen indikativen Richtpreis zur Auswahl des künftigen GÜ-Partners. Mit diesem wird ein GMP (Garantierter maximaler Preis) vereinbart, d. h. ein Kostenoberdeckel. Die Basis ist ein mit dem Partner gemeinsam erarbeiteter Architektenentwurf und eine gemeinsam erarbeitete Funktionalbeschreibung. Herr Wolfrum empfiehlt, eine Bonusregelung für anschließende Einsparungen einzuführen sowie die Praxis der „gläsernen Taschen“. Das Verfahren ist erst abschließend bewertbar, wenn das Projekt konkret realisiert wurde und die Projektbilanz gezogen werden kann. Es sind etwa 3 % zusätzliche Beraterkosten für das Verfahren einzuplanen. Ein ähnliches Verfahren soll beim geplanten Neubau eines Büro- und Wohn-

gebäudes (Kastanienstraße) erprobt werden.

9) Minimal-Neubauprojekt München (Edmund von Thermann)

Herr Edmund von Thermann, Prokurist und Technischer Leiter der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, stellt das sogenannte low-budget-Experiment für einen extrem kosten- und standardreduzierten Neubau vor. Die GWG geht dabei an den unteren Rand der einschlägigen Vorschriften bzw. unterschreitet die gesetzlichen Vorgaben in Teilen auch geringfügig (z. B. Schallschutz). Ziel ist es, etwa 400 €/m² Wohnfläche gegenüber einem preisgünstigen Standardwohnungsbau einzusparen. Das Riegelgebäude ist konsequent fünfgeschossig, alle Grundrisse in den fünf Ebenen sind gleich, die Schächte alle gebündelt. Auf eine Tiefgarage wird verzichtet. Die Erschließung erfolgt über einen preisgünstigen Mittelflur. Der Massivbau ist teilweise vorgefertigt. Satzungen, wie zum Beispiel die Notwendigkeit, überdachte Fahrradabstellplätze zu erstellen, werden negiert. Die Haustechnik wird zum Teil in Aufputzmontage installiert. Das Projekt wird von der Arbeitsgruppe als ein wichtiger Forschungsbeitrag gesehen, wesentliche Wohnungsbaustandards auf den Prüfstand zu stellen, um die Preisspirale im Neubau anzuhalten und wirklich preiswerte Wohnbauten realisieren zu können. Das Projekt wird im Herbst 2016 fertiggestellt sein und soll entsprechend evaluiert werden.

10) Nächster Arbeitskreis Technik in Darmstadt

Einen Schwerpunkt der Tagung soll die Vertiefung von Systembauweisen, BIM und Lebenszykluskosten abbilden.

Stuttgart, 20.06.2016
Helmuth Caesar

**53. Sitzung des Arbeitskreises „Technik“ in der AGW
06. - 08. April 2016 in Augsburg**

Mittwoch, 6. April 2016

Ab 15:00 Uhr Einchecken im Steigenberger Hotel Drei Mohren
Ab 19:00 Uhr Abendessen im Hotel

Donnerstag, 7. April 2016

09:00 Uhr Begrüßung im Hotel-Foyer
Besichtigungen
- Modernisierung in bewohntem Zustand an den Beispielen Schertlin-
straße (Antonsviertel) und Hochfeld mit Römerhof

11:30 Uhr - Fuggerei, ältester sozialer Wohnungsbau der Welt

12:30 Uhr Mittagessen

14:30 Uhr Unternehmenspräsentation WBG Augsburg
(Dr. Mark Dominik Hoppe, Geschäftsführer)

15:00 Uhr Organisation des technischen Bereichs bei der WBG Augsburg
(Jürgen Winterholler, Leitung Technik)

15:30 Uhr Bewohnte Modernisierungen mit der WBG
(Jürgen Winterholler)

16:00 Uhr Diskussion/Pause

16:30 Uhr Systembauweisen im Wohnungsbau
(Günter Legel, Binovabau GmbH)

17:00 Uhr HOAI-Verträge in der Modernisierung
(Jürgen Bott, Allbau Managementgesellschaft mbH)

19:00 Uhr Abendessen

Freitag, 8. April 2016

09:00 Uhr	Neues zu energiepolitischen Themen (Dr.-Ing. Ingrid Vogler, GdW Berlin)
10:00 Uhr	Diskussion/Pause
10:30 Uhr	GÜ-Verträge der jenawohnen (Tobias Wolfrum, jenawohnen GmbH)
11:00 Uhr	Forum Flüchtlingsunterkünfte (Teilnehmer Arbeitskreis Technik)
11:30 Uhr	Minimal-Neubauprojekt München (Edmund von Thermann, GWG München)
12:30 Uhr	Verschiedenes – TOPs AK Technik Herbst 2016 in Darmstadt (Helmuth Caesar)
13:00 Uhr	Come together
13:30 Uhr	Ende der Tagung