

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

Technik



WBG®



Organisation des technischen Bereichs bei der WBG Augsburg

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

Organigramm der WBG

Geschäftsführung				
Rechnungswesen/ IT	Finanzwesen, Personal, Betriebsorganisation	Technik	Bestandsgruppen- management	Regiebetrieb
Leiter/in	Leiter/in	Leiter/in	Leiter/in	Leiter/in
Stlv. Leiter/in	Stlv. Leiter/in	Stlv. Leiter/in	Stlv. Leiter/in	Stlv. Leiter/in
3 Sachbearbeiter/innen Rechnungswesen	2 Sachbearbeiter/innen Mietpreisrecht/Darlehen	2 techn. Sachbearbeiter/innen	4 Bestandsgruppen á SB Vermietung SB Vermietung SB Hausverwaltung SB Technik	2 kfm. Sachbearbeiter/innen
2 Sachbearbeiter/innen Mietenbuchhaltung/Kasse	2 Sachbearbeiter/innen Personalwesen	5 kfm. Sachbearbeiter/innen		7 Installateur(e)/innen
3 Sachbearbeiter/innen Betriebskosten	Sachbearbeiter/in Zentrale/Empfang		2 Sachbearbeiter/innen Forderungspflege	4 Schreiner/innen
2 Sachbearbeiter/innen IT			Sachbearbeiter/in Verkehrssicherheit	2 Schlosser/innen
			30 Hausmeister/innen	Maurer/in
				Allrounder/in

Abteilungsleitung

Neubau/ Großmodernisierungen in unbewohntem Zustand

1 Architekt/in
3 kfm. Sachbearbeiter/innen

Bestandsverwaltung

Zentrale Technik

Großmodernisierungen/
Großinstandhaltungen in
bewohntem Zustand

1 Stlv. Abteilungsleiter/in
1 Bauingenieur/in
2 kfm. Sachbearbeiter/innen

Technik Bestandsgruppen

Dauerhafte technische Verwaltung
von zugeteilten Bestands-
gebäuden

4 Techniker/innen

Projektvorbereitung

- Städtebauliche Untersuchungen bzw. Machbarkeitsstudien
- Erste Kostenschätzungen anhand vorhandener Kostenkennwerte
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Prüfung der Fördermöglichkeiten
- Übernahme in Liste Neubauprojekte
- Altlastenuntersuchung/-freimachung
- Erschließungs- und Abbruchmaßnahmen



Planungsphase

- Vorbereitung von Planungswettbewerben, i. d. R. Mehrfachbeauftragung (Verfahrensdurchführung durch externen Architekten)
- Stufenweise Beauftragung der Architekten und Fachingenieure für die Leistungsphasen 1 bis 5 HOAI
- Koordinierung aller an der Planung beteiligten Architekten und Fachingenieuren
- Kontrolle und Abstimmung der Planungsergebnisse
- Abstimmung mit der Stadtplanung und allen Fachbehörden



Auftragsvergabe

- Stufenweise Beauftragung der Architekten und Fachingenieure für die Leistungsphasen 6 bis 9 HOAI
- Vorbereitung der Vergabe
- Submissionen, Angebotsprüfungen und Vertragsverhandlungen
- Vertragsabschluss



Durchführung

- Bauleitung i. d. R. durch Fremdarchitekten und Fachingenieure
- Teilnahme an regelmäßigen Baustellenterminen
- Kosten-, Termin- und Qualitätskontrollen
- Abnahme der Bauleistungen
- Übernahme bzw. Übergabe an die Bestandsgruppenverwaltung



Kontrollphase

- Projektdokumentation
- Mängelverfolgung
- Projektabrechnung



Abteilungsleitung

Neubau/ Großmodernisierungen in unbewohntem Zustand

1 Architekt/in
3 kfm. Sachbearbeiter/innen

Bestandsverwaltung

Zentrale Technik

Großmodernisierungen/
Großinstandhaltungen in
bewohntem Zustand

1 Stlv. Abteilungsleiter/in
1 Bauingenieur/in
2 kfm. Sachbearbeiter/innen

Technik Bestandsgruppen

Dauerhafte technische Verwaltung
von zugeteilten Bestands-
gebäuden

4 Techniker/innen

- Erstellung von Sanierungskonzepten
- Erstellung und Fortschreibung von Kosten- und Zeitplänen
- Erfassung und Fortschreibung des Wohnungsbestandes
- Planung und Durchführung der komplexen Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekte
- Auftragswesen für laufende Instandhaltungen und Einzelmodernisierungen
- Rechnungseingangsbuch
- Vergabe, Kontrolle und Fortschreibung von Wartungs- und Rahmenverträgen
- Bestandsaufnahmen und Wohnungsbegehungen
- Eigene Architektenleistung Leistungsphasen 1 bis 9 HOAI
- Kosten-, Termin- und Qualitätskontrollen
- Projektauswertung und Dokumentation

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

Bestandsverwaltung – Zentrale Technik

- Erstellung des 5-Jahresplanes für Instandhaltungen, Modernisierungen und Neubauten jeweils zur Frühjahrssitzung des Aufsichtsrates

WBG - Investitionsprogramm 2015 - 2020

Anlage zu TOP 4 WBG

WBG

Bauvorhaben	WE Gew	TG	m²	Finanzierung EUR	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nordfriedhofstraße	95	100	7 150							
Fremdkapital				7.250.000						
Fördermittel				6.600.000						
Eigenkapital (ohne Kaufpreis Grundstück)				4.650.000						
Gesamtkosten geschätzt				18.500.000						

9. **Innenstadt
Modernisierung**

Gepl.
Kanalt

Laufe

I-Bäd

Regie

Gehä

Mater

Gesa

Durch:

07.04.:

Obstmarkt Obstmarkt 11	27	0	1593					Fassadenvollw. Fenster WW-Versorgung Bläde Lüftung		
Fremdkapital				0						
Fördermittel				800.000						
Eigenkapital				0						
Gesamtkosten geschätzt				800.000						

Brunnenlechgässchen Brunnenlechgässchen 15-19	24	0	1433					Dachsanieierung Fassadenvollw. Balkonanbau Austausch Verglas. Treppenhäuser Dämmung DG.KG Bad-Mod. Lüftung Elektro Zentralheizung Aufzugsanbau		
Fremdkapital				0						
Fördermittel				1.960.400						
Eigenkapital				419.600						
Gesamtkosten geschätzt				2.400.000						

Fremdkapital	6.550.000	13.415.000	11.730.000	7.250.000	5.950.000	5.950.000
Fördermittel	11.635.000	19.084.200	21.560.000	8.580.400	8.570.800	5.500.000
Eigenkapital	5.293.000	9.540.800	7.820.000	5.069.600	4.729.200	3.800.000
Gesamtkosten	23.478.000	42.040.000	41.210.000	20.900.000	19.250.000	15.250.000

Tatsächliche Energieverbräuche Beispiel 2014

Kennzahl	Gesamtdurchschnitt
Durchschnitt der HK in EUR/m ² beheizb. Wfl.	6,61
Durchschnitt der WWK in EUR/m ² beheizb. Wfl.	3,51
Verbrauch insgesamt kWh/m ² beheizb. Wfl./ Nfl.	116,98/ 97
Verbrauch Heizung kWh/m ² beheizb. Wfl./ Nfl.	78,59/ 65
Verbrauch Warmwasser kWh/m ² beheizb. Wfl.	38,39
Energie-%-Anteile zu Warmwasseraufbereitung	32,82
Betriebsstrom in kWh/m ² beheizb. Wfl.	1,33

- Ca. 75 % des Wohnungsbestandes ist zentral beheizt und somit messbar
- Verteilung zwischen Heizung und Warmwasser
= 66 % zu 33 %

Abteilungsleitung

Neubau/ Großmodernisierungen in unbewohntem Zustand

1 Architekt/in
3 kfm. Sachbearbeiter/innen

Bestandsverwaltung

Zentrale Technik

Großmodernisierungen/
Großinstandhaltungen in
bewohntem Zustand

1 Stlv. Abteilungsleiter/in
1 Bauingenieur/in
2 kfm. Sachbearbeiter/innen

Technik Bestandsgruppen

Dauerhafte technische Verwaltung
von zugeteilten Bestands-
gebäuden

4 Techniker/innen

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

Bestandsverwaltung – Zentrale Technik

- Gesamtwohnungsbestand verteilt auf vier Bestandsgruppen
 - 2.500 Wohneinheiten je Techniker
- Geplantes Instandhaltungsbudget für 2016
 - Geplante Vertragsarbeiten ca. 7,5 Mio. €
 - Laufende Instandhaltung ca. 3,5 Mio. €
 - Einzelmodernisierungen ca. 1,8 Mio. €
 - Regiebetrieb ca. 1,4 Mio. €



- Regelmäßige Begehung des Wohnungsbestandes
- Erfassung und Fortschreibung des Instandhaltungsbedarfs
- Übernahme in 5-Jahres-Plan
- Entwurf des Jahresetats für das nächste Kalenderjahr
- Wiederherstellung der Vermietbarkeit bei Mieterwechsel
- Beauftragung und Überwachung von Einzelmodernisierung unter Anwendung der Rahmenverträge
- Abwicklung von Instandhaltungsprojekten in Zusammenarbeit mit der Zentralen Technik
- Management der laufenden Instandhaltung
- Auftragserteilung an Fremdfirmen im ESS-Modul Auftragsvergabe oder direkt an den Regiebetrieb
- Qualitätsüberwachung vor Ort
- Rechnungsprüfung und Freigabe

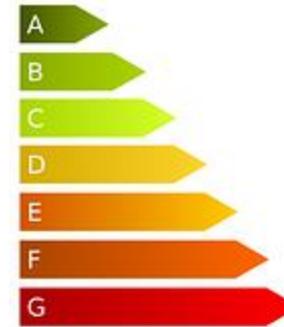
Modernisierungen in bewohntem Zustand

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

Modernisierungen in bewohntem Zustand

Modernisierungsprojekte seit 1994

- Ca. 4.800 WE mit ca. 286.000 m² beheizbarer Wohnfläche
→ Davon ca. 3.055 Wohnungen in bewohntem Zustand
- Einsparung Endenergie: ca. 29.000 kWh/a = 52 %
- Einsparung CO₂: ca. 18.000 to/a = 69 %



Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

Modernisierungen in bewohntem Zustand

Gründe für eine umfassende Modernisierung

Aufwertung des Wohnquartiers	<ul style="list-style-type: none">• Erhaltung der Bewohnerstruktur
Werterhalt des Gebäudes	<ul style="list-style-type: none">• Verbesserung des technischen Standards• Bauteilerneuerung (z. B. Balkone)
Energieeinsparung und Reduzierung der Nebenkosten, z. B.	<ul style="list-style-type: none">• Dämmung der Außenwände, Keller und Speicherdecken• Weniger Wärmeverbrauch• Abrechnung des individuellen Wasserverbrauchs
Verbesserung der Außenanlagen, z. B.	<ul style="list-style-type: none">• Eingehauste Müllstellplätze• Erneuerte Hauszugänge• Zusätzliche Garagen• Spielflächen
Steigerung des Wohnkomforts, z. B.	<ul style="list-style-type: none">• Zentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung• Neue Sprechanlage• Wohnflächenerweiterung durch Balkone• Neue Bäder

Wohnungsbau-Gesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

Modernisierungsbeispiel Schertlinstr.

Außenmodernisierung und Innenmodernisierung

- Baujahr 1951
- Modernisierung 2014
- Anzahl Wohnungen 56
- Wohnfläche 3.133 m²
- Durchschnittsmiete v. Mod. 4,08 €/m²
- Durchschnittsmiete n. Mod. 6,07 €/m²
- Gesamtkosten 4,3 Mio. €



Modernisierungsumfang

- Dachsanierung inkl. Spenglerarbeiten und Verlängerung der Dachüberstände
- Kaminrückbau
- Fassadenvollwärmeschutz
- Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke
- Abtrennung der alten Balkone und Anbau von neuen Balkonen
- Einbau neuer Fenster und Rollläden
- Anbau von Aufzügen
- Einbau neuer Bäder
- Einbau einer mechanischen Abluftanlage
- Einbau einer Zentralheizung mit Gasbrennwert-Heizzentrale
- Einbau einer thermischen Solaranlage zur WW-Bereitung

Wohnungsbau-Gesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

Beispiel Modernisierung in bewohntem Zustand

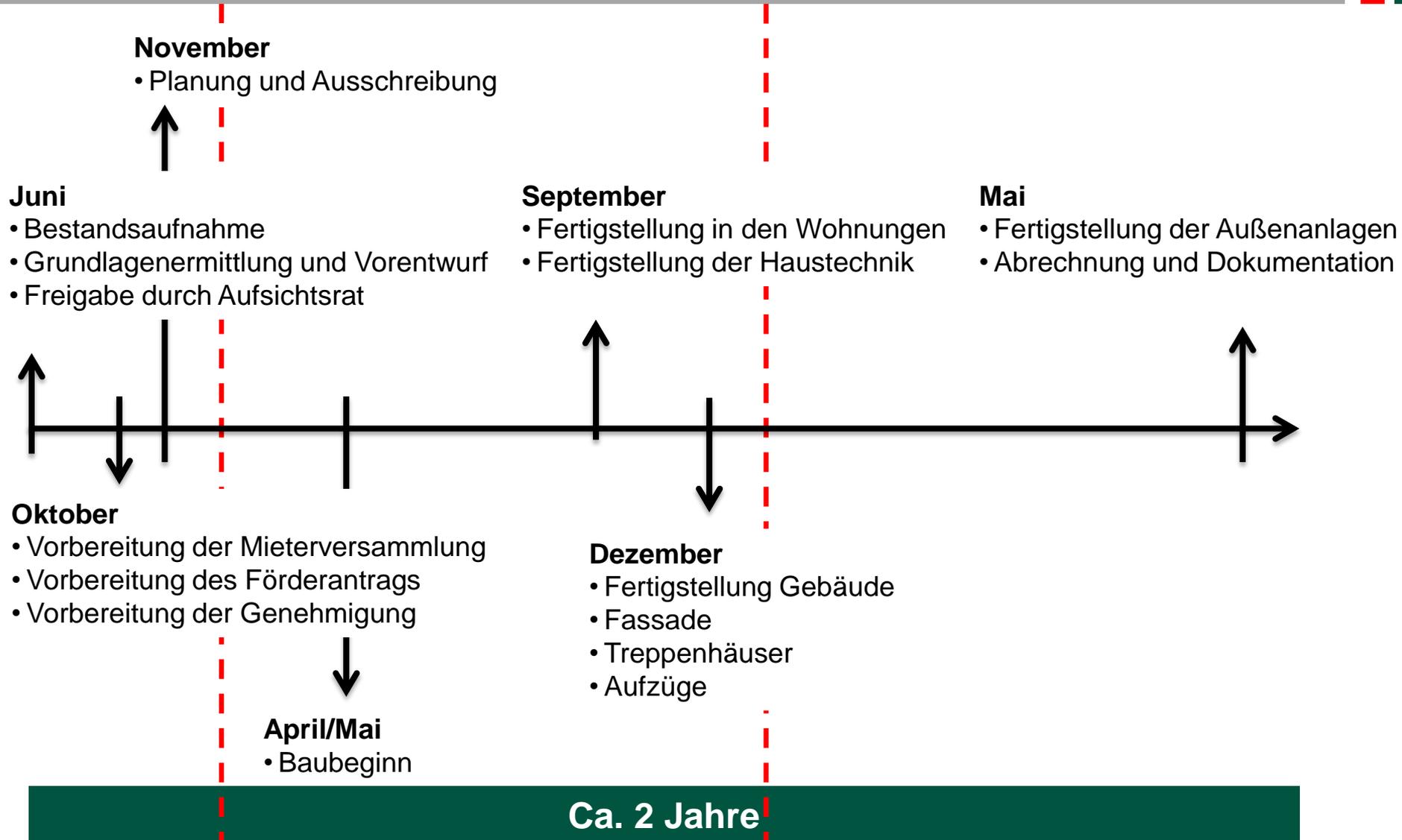
Modernisierungsumfang

- Brandschutzmaßnahmen
- Treppenhaussanierung
- Neugestaltung der Hauseingänge
- Neugestaltung der Außenanlagen



Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

Zeitlicher Ablauf der Modernisierung



Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

Modernisierungen in bewohntem Zustand

Modernisierungen in bewohntem Zustand bedeuten rd. 3 Wochen Arbeiten innerhalb der Wohnung

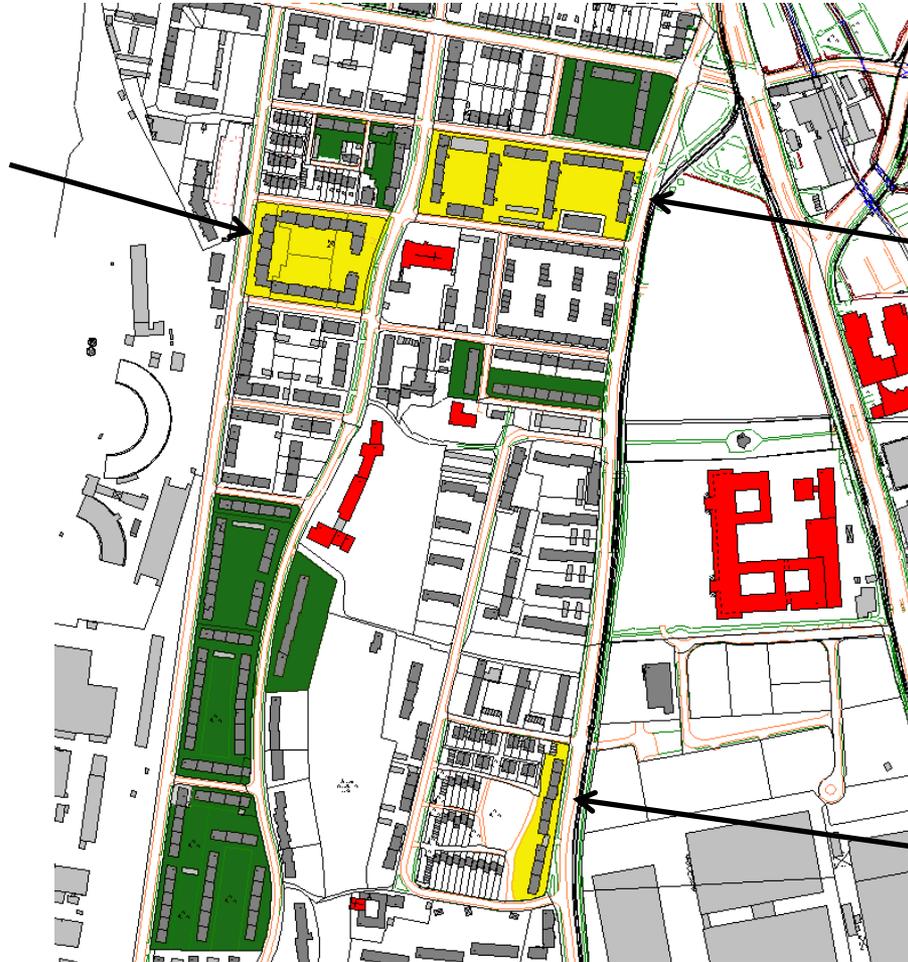


Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

Modernisierungen in bewohntem Zustand



Neue Römerhöfe
Bj. 1995-1997
155 WE



Friedrich-Ackermann-Wohnanlage
Bj. 1966
200 WE

Hochfeld II
Bj. 1956
57 WE

Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

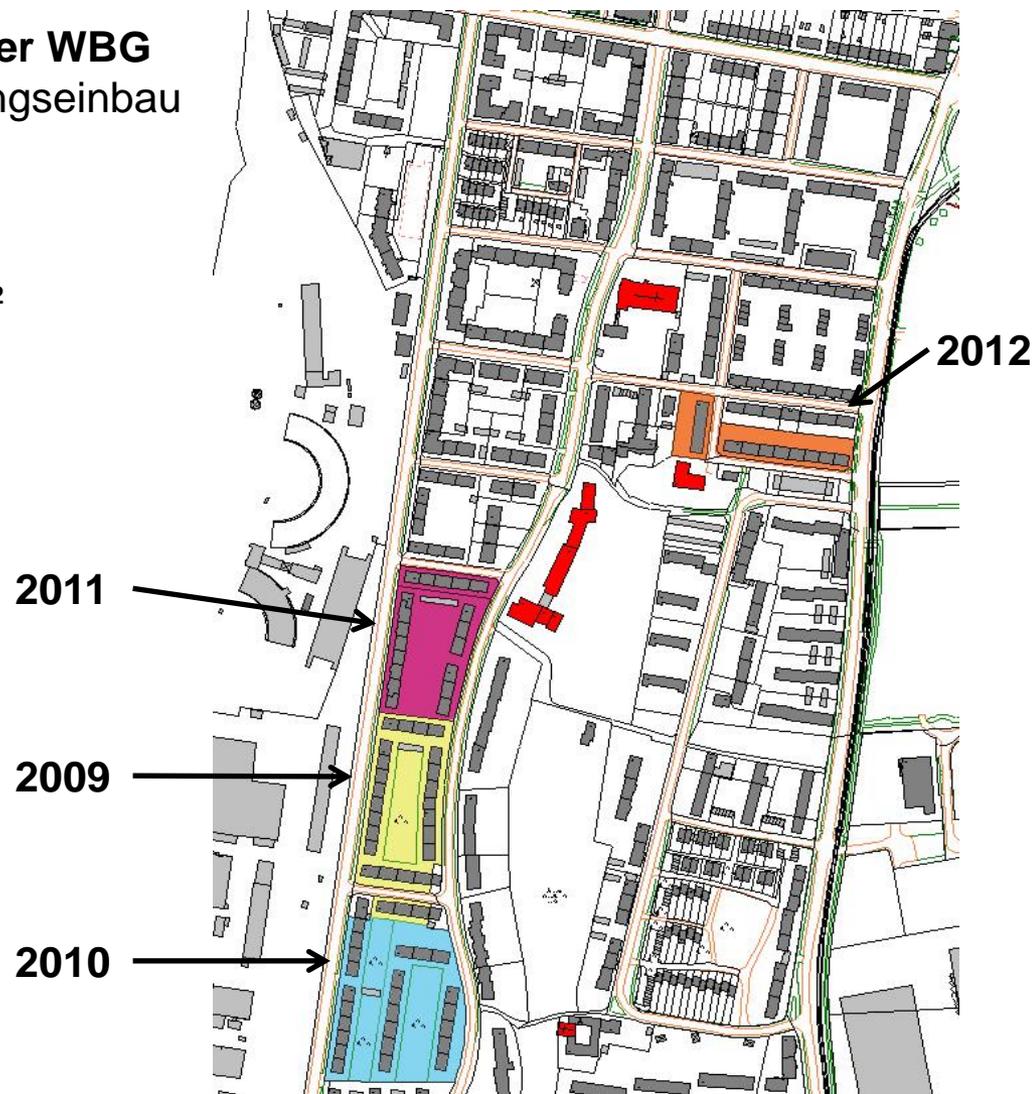
Modernisierungsbeispiel Hochfeld

Größte Modernisierungsmaßnahme der WBG

Außenmodernisierung und Zentralheizungseinbau

- Baujahr 1936/37
- Anzahl Wohnungen 473
- Wohnfläche 25.065 m²
- Durchschnittsmiete 5,69 €/m²

BA	Jahr	WE	Kosten
1.	2009	125	6,50 Mio. €
2.	2010	144	7,05 Mio. €
3.	2011	138	7,15 Mio. €
4.	2012	66	4,05 Mio. €
Gesamt		473	24,75 Mio. €



Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

Modernisierungsbeispiel Hochfeld

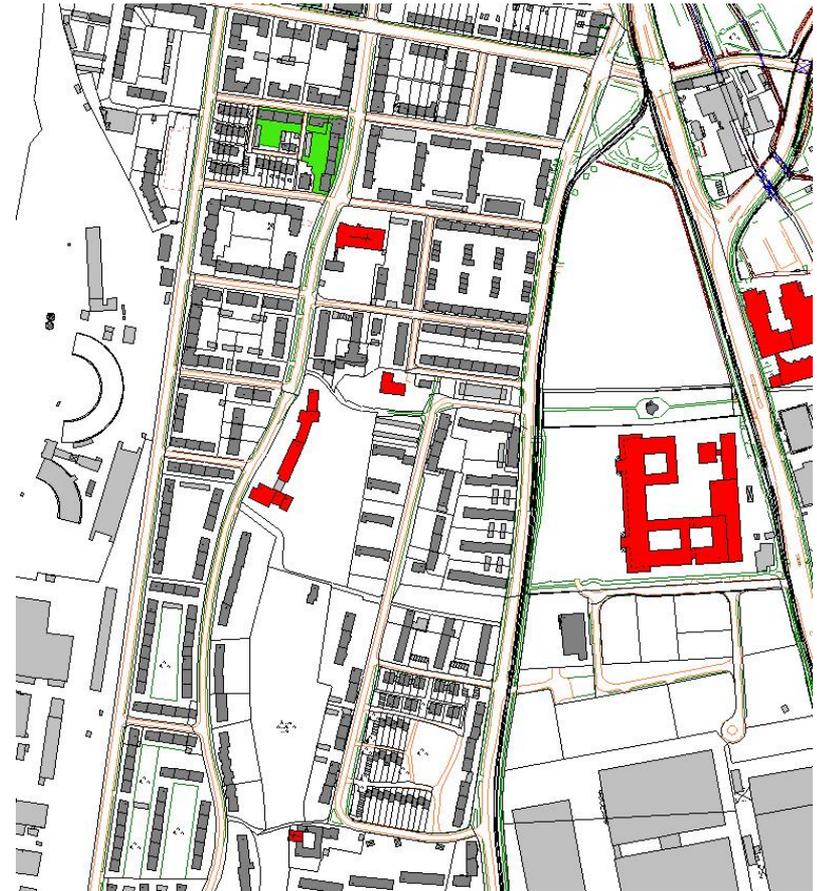


Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

Modernisierungsbeispiel Römerhöfe II + III

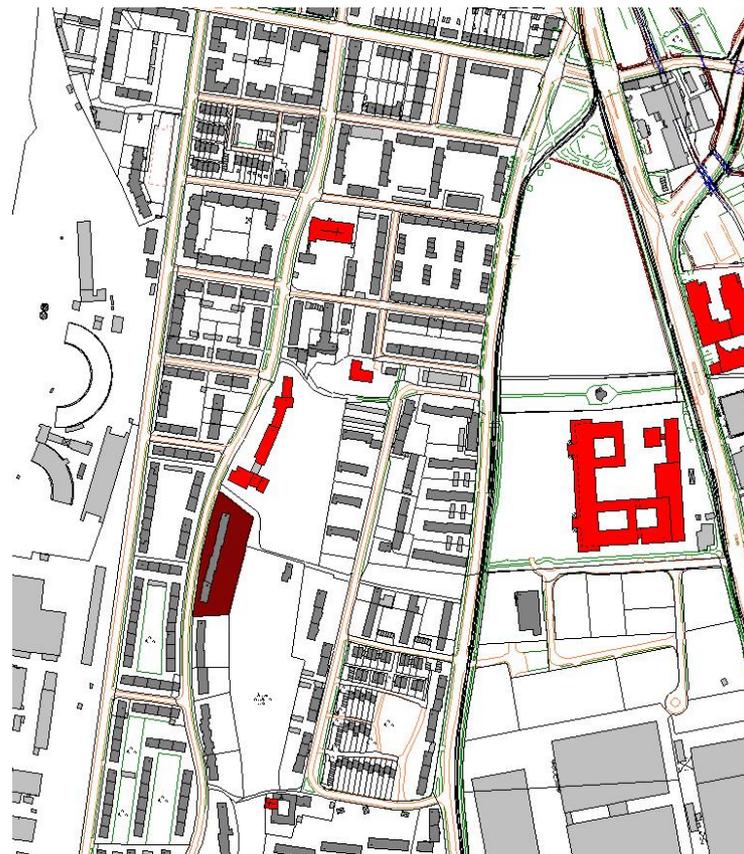
Außenmodernisierung und Innenmodernisierung

- Baujahr 1963/64
- Modernisierung 2013
- Anzahl Wohnungen 75
- Wohnfläche 4.691 m²
- Durchschnittsmiete v. Mod. 4,44 €/m²
- Durchschnittsmiete n. Mod. 5,67 €/m²
- Gesamtkosten 6,0 Mio. €



Außenmodernisierung und Innenmodernisierung

- Baujahr 1953
- Modernisierung 2011
- Anzahl Wohnungen 59
- Wohnfläche 3.157 m²
- Durchschnittsmiete 4,44 €/m²
- Gesamtkosten 3,80 Mio. €

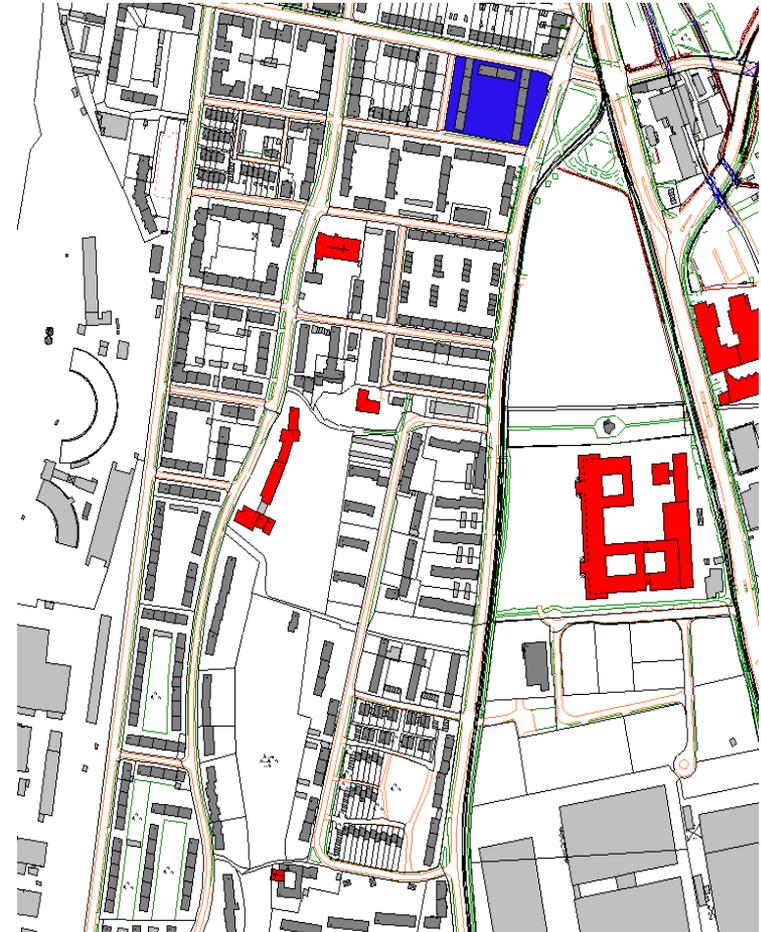


Wohnungsbau-Gesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

Modernisierungsbeispiel Zeppelinstr.

Außenmodernisierung und Innenmodernisierung

- Baujahr 1928
- Modernisierung 2004
- Anzahl Wohnungen 58
- Wohnfläche 4.418 m²
- Durchschnittsmiete 5,88 €/m²
- Gesamtkosten 5,00 Mio. €



Wohnungsbau-Gesellschaft der Stadt Augsburg GmbH

Modernisierungsbeispiel Rudolf-Diesel-Hof I

Außenmodernisierung und Innenmodernisierung

- Baujahr 1963
- Modernisierung 2014
- Anzahl Wohnungen 66
- Wohnfläche 4.006 m²
- Durchschnittsmiete v. Mod. 4,91 €/m²
- Durchschnittsmiete n. Mod. 6,05 €/m²
- Gesamtkosten 4,88 Mio. €



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**