

# PROTOKOLL

## 55. Sitzung des Arbeitskreises Technik der AGW 27. - 28. April 2017 in Köln

**Donnerstag, 27. April 2017**

### **Top 1 Unternehmenspräsentation der GAG Immobilien AG (Kathrin Möller, Vorstand, GAG Immobilien AG)**

Frau Möller stellt anhand einer Folienpräsentation (*siehe Anlage 1*) das gastgebende Unternehmen vor.

Die GAG Immobilien AG mit ihrer mehr als 100-jährigen Geschichte als größte, mehrheitlich städtische Wohnungsbaugesellschaft in Köln bewirtschaftet ca. 44.000 eigene und ca. 5.000 fremde Wohnungen.

Das Unternehmen verfügt über ein umfangreiches Investitionsprogramm für den eigenen Bestand sowohl im Neubau mit ca. 500 - 750 Wohneinheiten als auch in der Modernisierung mit ca. 300 Wohneinheiten jährlich. Die Investitionssumme in den Bestand im laufenden Wirtschaftsplanzeitraum von fünf Jahren beträgt eine Milliarde Euro.

Frau Möller erläutert anschließend die Aufbauorganisation des Unternehmens in vier Ressorts (Betriebswirtschaft, Immobilienwirtschaft, Technik und Interne Dienste), die dezentrale Struktur mit fünf Kundencentern und die verschiedenen Geschäftsfelder des Unternehmens (neben der Bestandsbewirtschaftung die WEG-Verwaltung, das Bauträgergeschäft sowie das Sozialmanagement).

### **Top 2 Vorstellung Ressort Technik der GAG Immobilien AG (Klaus Möhren, Leiter Hauptabteilung Technik, GAG Immobilien AG)**

Herr Möhren stellt anhand einer Folienpräsentation (*siehe Anlage 2*) die Aufbauorganisation des Ressorts Technik und das Bauprogramm sowie ausgewählte Neubau- und Modernisierungsprojekte der GAG Immobilien AG vor, welche die Informationen zu den am Vormittag besichtigten Projekten ergänzen. Insbesondere die Aufbauorganisation, bestehend aus Instandhaltung, Bauplanung, Bautechnik und Baubetrieb, führt zu einer intensiven Diskussion im Plenum.

In der Diskussion werden die verschiedenen Modelle der Aufbauorganisation des Ressorts Technik gegenübergestellt und deren Vor- und Nachteile für verschiedene Prozesse des Bauens (GU-Vergabe, Einzelgewerkvergabe etc.) abgewogen. Die GAG orientiert sich mit ihrer Organisation an den Leistungsphasen der HOAI und unterteilt den Bauprozess in Planung und Bauen.

Sehr intensiv wurde die Rolle des Bauteams mit seinen unterschiedlichen spezifischen Qualifikationen versus eines allverantwortlichen Projektleiters diskutiert. Es wurde herausgearbeitet, welche wesentliche Rolle die jeweilige Unternehmenskultur auf die Ausprägung und Wirkungsweise der Ablaufprozesse spielt.

### **Top 3 Vortrag „urban, dicht, vielfältig – Städtebauliche Konzepte für das Wohnen in der Stadt“ (Peter Berner, geschäftsführender Gesellschafter, ASTOC Architects and Planners)**

Herr Berner stellt zunächst das Büro ASTOC und dessen aktuelle Projekte vor.

Anschließend führt Herr Berner unter dem Thema „urban, dicht, vielfältig – Städtebauliche Konzepte für das Wohnen in der Stadt“ die bereits in der letzten AGW AK Technik-Tagung begonnene Diskussion um geeignete städtebauliche und räumliche Konzepte zum Neubau und zur Quartiersentwicklung fort (*Präsentation siehe Anlage 3*).

Aufsetzend auf die Erkenntnisse der Urbanitätsentwicklung in den Niederlanden fasst Herr Berner den aktuellen Stand der Diskussion zur Wohnungsnot in Wachstumsregionen zusammen und erläutert, in welcher Weise und in welchen Formaten sich diese Diskussion in der Arbeit des Bund Deutscher Architekten niederschlägt.

Danach zeigt Herr Berner anhand von Beispielen aus dem Büro ASTOC, welche positiven Antworten zum Thema Maßstab, Dichte und Quartiersstabilität gegeben werden können. Er greift dabei u. a. auf Projekte zurück, die das Büro ASTOC mit dem gastgebenden Unternehmen GAG realisiert hat und beschreibt die Herangehensweise zu Analyse und Entwurf:

#### **1. Buchheimer Weg**

Für dieses Abriss-/Neubauprojekt in einer Siedlung der 1960er-Jahre erfolgte eine detaillierte Analyse des Gebäudebestandes und städtebaulichen Kontextes, insbesondere der bestehenden Zeilenstruktur. Mit der Weiterentwicklung des Städtebaus durch eine neue Interpretation der Zeile, verbunden mit einer moderaten Nachverdichtung, wurde ein integriertes Quartier mit hoher Identifikation und räumlicher Qualität geschaffen. Die Grundrissanalyse für den geförderten Wohnungsbau und Schaffung von Varianz in der Nutzbarkeit der Räume führten zu einer guten Nutzungsmischung für verschiedene Wohnformen.

#### **2. Grüner Weg**

Herr Berner erläutert zunächst die Ausgangssituation dieses Projektes mit der Besonderheit der Binnenlage innerhalb einer gewerblichen Gemengelage. Ziel war es, ein städtebauliches Konzept und ein Nutzungsmodell zu entwickeln, das einem Mischgebiet gerecht wird und gleichzeitig ein attraktives, hochverdichtetes Wohnquartier schafft.

Das Projekt, das im Zusammenspiel dreier Architekturbüros zwischenzeitlich fertiggestellt wurde, zeichnet sich durch eine offene Punkt- und Zeilenstruktur aus. Die Stellung der Gebäude zueinander und die Staffelung der Höhenentwicklung bewirken eine ablesbare, identifikationsgebende Raumbildung. Die Nutzungsmischung aus Wohnen und kleinteiligem Gewerbe konnte umgesetzt werden.

Die anschließende Diskussion beschäftigt sich mit der grundsätzlichen Fragestellung nach den „richtigen“ städtebaulichen Typologien und der Frage „Wie wachsen Städte und was sorgt für Resilienz?“. Dabei spielen die Fähigkeit zur Nachbarschaftsbildung und Identitätsprägung eine besondere Rolle.

### **TOP 4 Ergebnisse des Expertengremiums zur Umsetzung der Wohnungsbau-Offensive (Kathrin Möller, Vorstand, GAG Immobilien AG)**

Dieser TOP entfällt, da die Endabstimmung zum Bericht des Expertengremiums an die Bundesregierung noch nicht abgeschlossen ist.

Die Tagung endet am Donnerstag um 17:30 Uhr.

**Freitag, 28. April 2017**

**Top 1 Neues zu energiepolitischen Themen  
(Dr. Ingrid Vogler, Referentin, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.)**

Frau Dr. Vogler gibt einen Überblick über die energie- und baupolitischen Themen in Brüssel und Berlin in der Nachschau zu 2016 und mit Ausblick auf 2017. Ausführlich geht sie auf das Thema Asbestdialog ein, weist auf das Thema Radon im Gebäude hin sowie auf das geplante Chemikaliengesetz, das zurzeit im Bundestag beraten wird. Weiteres Thema ist die Abfallverzeichnisverordnung.

*Frau Dr. Vogler gibt im Nachgang zur Sitzung Folgendes zur Kenntnis:*

*Informationen zum Seriellen Sanieren finden sich bei den Unterlagen zur Tagung am 28.04.2017 in Köln. Ein Video, wie dies inzwischen in den Niederlanden für ein Reihenhendhaus an einem Tag funktioniert, ist hier: <https://www.youtube.com/watch?v=I3WBT2eAArI>*

*Ansprechpartner zum Seriellen Sanieren ist:*

*Herr Uwe Bigalke  
Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)  
Projektleiter Energieeffiziente Gebäude  
Chausseestr. 128 a  
10115 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 72 61 65 - 668  
Fax: +49 (0)30 72 61 65 - 699  
[bigalke@dena.de](mailto:bigalke@dena.de)*

*Für das Verbundprojekt "KONZEPTE FÜR DIE WÄRMEVERSORGUNG VON MEHR-FAMILIEN-BESTANDSGEBÄUDEN: „LOWEX-BESTAND ANALYSE“ ist eine Information bei den Unterlagen zur Tagung am 28.04.2017 in Köln eingestellt. Es werden noch Partner aus der Wohnungswirtschaft gesucht für folgende Technologien:*

- 1) Wärmepumpe mit Erdsonden/Außenlufteinheiten (Bosch) - 1 Gebäude MFH*
- 2) Wärmepumpe (Hochtemperatur mit WW-Bereitung, Stiebel-Eltron) - 1 Gebäude MFH*
- 3) Mehrquellen Wärmepumpe (Luft/Wasser, Viessmann) - 1 Gebäude MFH*
- 4) Dezentrale raumweise Lüftungsgeräte mit neuer Steuerung (Viessmann) 3-4 Wohnungen*
- 5) In Fassadendämmung (WDVS) integrierte Lüftungsverteilsysteme und Heizungsverteilung (Westaflex, Beck + Heun) - 1 Gebäude MFH*
- 6) Fensterrahmen Dämmelement (WDVS) mit integriertem dezentralen Lüftungsgerät (Beck + Heun) - 1-2 Wohnungen/1 MFH*
- 7) Zentrales Wohnungslüftungsgerät in kompakter Bauweise und raumweisen Lüftern (Westaflex) - 1-2 Wohnungen*
- 8) Niedertemperatur Deckenheizflächen (Kermi) - 1-2 Wohnungen*

*Das BMWI fördert 50 % der Mehrkosten (Invest, Personal, Planung, Kommunikation, Umsetzung), die durch die Demonstration der neuen Technologien entstehen - es gibt da gewissen Gestaltungsspielraum bei der Darstellung der Mehrkosten. Das Monitoring der Anlagen/Gebäude/Komponenten wird mit 65 % gefördert und soll als Unterauftrag an das Fraunhofer ISE gegeben werden.*

*Ansprechpartner für die Wärmeversorgung ist:*

*Dipl.-Ing. Arnulf Dinkel*

*Department Energy Efficient Buildings*

*International Cooperation*

*Fraunhofer-Institute for Solar Energy Systems ISE, Heidenhofstraße 2, 79110 Freiburg*

*Phone: +49 761 4588 5887*

*e-mail: arnulf.dinkel@ise.fraunhofer.de*

*Im internen Bereich des Arbeitskreises Technik auf der AGW-Homepage werden neben der Präsentation (Anlage 4) auch weiterführende Unterlagen von Frau. Dr. Vogler bereitgestellt.*

*Bei diesen handelt es sich um*

- Informationen zum Recycling von PVC-Fenstern*
- das BID-Gutachten zur Wirtschaftlichkeit energetischer Anforderungen und*
- die in der Innovationspartnerschaft zu behandelnden Maßnahmenvorschläge der Wohnungswirtschaft (Hinweise und Ergänzungen an Frau Dr. Vogler sind willkommen!).*

**Top 2 Vortrag „Serieller Bauen, Qualität und tragbare Kosten – ein Widerspruch?, Typenhausentwicklung der wbg Nürnberg GmbH“  
(Ralf Schekira (Geschäftsführer) und Marcus Schulz (Bereichsleiter Architektur und Städtebau), wbg Nürnberg GmbH)**

Herr Schekira und Herr Schulz stellen den Prozess und das Ergebnis der Typenhausentwicklung der wbg Nürnberg vor (*siehe Anlage 5*).

Der Prozess startete zunächst werkstoff- und systemoffen. Bauzeiten und Kosten wurden gegenübergestellt; außerdem wurden Lasten, Toleranzen und der Vorfertigungsgrad verglichen. Darüber hinaus wurde untersucht, für welche Grundstückstypen sich der Systembau eignet. Herr Schekira und Herr Schulz gehen zudem auf die geplanten Grundstücksvarianten und Spielmöglichkeiten in der Fassade sowie auf die in Umsetzung befindlichen ersten Modulhäuser in Holzbauweise mit Holz-Beton-Verbunddecken ein.

**Top 3 Vortrag „Modularer Holzbau – mit System nach oben“  
(Tobias Götz, Geschäftsführer, Pirmin Jung Deutschland GmbH)**

Herr Götz, der auch das Nürnberger Projekt begleitet, stellt zunächst das Ingenieurbüro Pirmin Jung Deutschland vor. Anschließend erfolgt ein kleiner Exkurs zum Thema Modulbau und Holzbau. Ferner werden drei von Pirmin Jung geplante Projekte behandelt - der Bremer Punkt der Gewoba Bremen, ein Projekt in Zug/Schweiz und eine Modernisierung in Duisburg (*Präsentation siehe Anlage 6*). Anschließend stehen Herr Schekira und Herr Götz für Fragen zur Verfügung.

**Top 4 Vortrag „maxmodul – Industrielles Bauen mit Raummodulen“  
(Max Bögl, Gesellschafter und Aufsichtsratsvorsitzender, Fa. Max Bögl)**

Herr Bögl stellt zunächst sein Unternehmen und dessen Tätigkeitsschwerpunkte vor. Anschließend erläutert er das „maxmodul“, welches für den Wohnungsbau entwickelt, bereits umgesetzt und weiterentwickelt wird. Das Stahlbetonmodul verfügt über vielfältige Vorteile durch die serielle Herstellung, hohe Funktionalität und hohe Gestaltqualität durch ihr nicht-modulares Erscheinungsbild. Hierzu werden verschiedene Beispiele inklusive Einsatzgebieten angeführt.

Außerdem zeigt Herr Bögl die Gestaltungsvielfalt anhand von Fassadenbeispielen und Grundrisslösungen auf und erläutert anhand von Fotos die Vorteile einer Werksvorfertigung.

### **Top 5 Vortrag „Zurück zu den Wurzeln – Werkstattbericht der GEWOFAG zum seriellen Bauen“ (Michael Hardi, Ressortleiter Bau, GEWOFAG München)**

Herr Hardi, erläutert anhand einer Präsentation (*siehe Anlage 7*), welchen Ansatz und Weg sein Unternehmen beschreitet, um das Ziel des Konzerns zu erreichen, bezahlbaren Wohnraum in München zu schaffen. Dabei wird ein Investitionsvolumen von 1.293 Mio. € von 2017 bis 2021 umgesetzt. Verschiedene Beispiele dokumentieren, wie Baukosten gesenkt, Standards neu definiert und wie Modulbauweise die Bauzeit reduziert.

### **Top 6 „Technik-Kummerkasten“ Ihre technischen Fragen an die Teilnehmerrunde**

1.) Polystyrol-Materialien (Entsorgung, Nachhaltigkeit, Kosten)

Das Thema wurde ausführlich im Vortrag von Frau Dr. Vogler behandelt und anschließend diskutiert.

2.) Liegen Erfahrungen in der Beauftragung/Abwicklung der Sanierung von Gründerzeithäusern durch eine funktionale Beschreibung per Pauschalvertrag vor? Baukosten?

Die Berliner Kollegen Frau Michaelis (GEWOBAG) und Herr Unger (GESOBAU AG) haben Erfahrung in diesem Alterssegment und stellen sich als Ansprechpartner zur Verfügung.

3.) Organisatorische Modelle zur Gewährleistungsverfolgung insbesondere im Neubau?

Das Thema soll auf der nächsten AGW AK Technik-Tagung in Schwerin ausführlich behandelt werden.

4.) Werden die Wartungen immer an Errichterfirmen vergeben oder liegen Erfahrungen vor für eine Beauftragung aus einem Rahmenvertrag mit anderen Firmen?

Auch dieses Thema wird verschoben auf die Tagung in Schwerin.

5.) Erfolgt eine regelmäßige Überwachung/Steuerung der haustechnischen Anlagen im Betrieb?

Dies wurde von der Mehrzahl der Teilnehmer bejaht. Herr Hardi (GEWOFAG München) sprach noch einmal explizit besondere Probleme bei Passivhäusern an.

6.) Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern

Wie sind die Erfahrungen der Gesellschaften bei der Wartung/Überprüfung dieser Geräte durch die Mieter?

Es liegen noch keine belastbaren Berichte vor. Durch die unterschiedlichen Regelungen in den Bundesländern gibt es auch unterschiedliche Konzepte in den Unternehmen.

7.) Umgang mit anstehenden Kanalsanierungen

Kostenschätzung über alle Liegenschaften? Absprachen mit Behörden? Bußgelder? Konzepte?

Die GAG Immobilien AG steht für die Umsetzung im engen Dialog mit den Stadtentwässerungsbetrieben. Weitere Rückmeldungen ergaben: Kosten werden geschätzt, bei Modernisierung wird geprüft und ggf. saniert. Bußgeldzahlungen waren bislang bei den Mitgliedern nicht bekannt.

## Top 7 Verschiedenes

Die nächste Sitzung des AGW Arbeitskreises Technik findet vom 08. - 10.11.2017 in Schwerin statt.

Bei den geplanten Themen handelt es sich bislang um die Vorstellung der Ergebnisse aus dem Baukostenbenchmark Neubau durch Herrn Dr. Schönberger, die Organisation von Einkauf und Lieferantenmanagement (Referenten: GAG Köln, Wohnbau Bonn und SAGA Hamburg) sowie die Gewährleistungsverfolgung im Neubau (Referenten: wbg Nürnberg und GESOBAU Berlin)

Die Frühjahrstagung 2018 des Arbeitskreises Technik findet in Berlin statt, ggf. gemeinsam mit dem AGW Arbeitskreis Gesellschaft und Quartier mit dem Schwerpunkt Quartiersentwicklung. Im Herbst 2018 soll in Bonn getagt werden.

Frau Möller schließt die Tagung um 14:30 Uhr.

Köln, 15.08.2017  
Kathrin Möller

**HINWEIS:** Das Protokoll, die Teilnehmer- und Referentenliste, alle genannten Anlagen sowie weiterführenden Unterlagen von Frau Dr. Vogler sind auf der AGW-Homepage im Mitgliederbereich des AK Technik eingestellt.