

PROTOKOLL

58. Sitzung des Arbeitskreises Technik der AGW 06. - 07. Dezember 2018 in Bonn

Donnerstag, 06. Dezember 2018

Begrüßung der Teilnehmer durch Jens Bräutigam (Geschäftsführer Wohnbau GmbH, Bonn) und Kathrin Möller (Vorsitzende AGW Arbeitskreis Technik) und Eröffnung der Tagung

TOP 1 Vortrag „Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt in Bonn und die Rolle der Grundstücksentwicklung in Bonn-Endenich“ Michael Isselmann (Stadt Bonn, Leiter Stadtplanungsamt)

Herr Isselmann erläutert anhand einer Folienpräsentation die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Bonn, den Übergang von der Bundeshauptstadt zur europäischen Dienstleistungsstadt und stellt statistische Entwicklungszahlen dar und deren Bedeutung für die Wohnungsmarktentwicklung.

Anschließend geht er auf das Wohnungsbauentwicklungsprojekt in Bonn-Endenich ein, in dem die Wohnbau GmbH neben der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft eine wesentliche Entwickler- und Bestandhalterrolle spielt. Grundlage der Entwicklung ist das Ergebnis des Landeswettbewerbs, über dessen Ergebnis er ebenfalls informiert.

TOP 2 Unternehmenspräsentation Wohnbau GmbH und TOP 3 Vortrag „Markteinschätzung und Erfahrungsbericht zum freifinanzierten Neubau“ (Jens Bräutigam, Geschäftsführer Wohnbau GmbH)

Herr Bräutigam gibt noch einmal einen Überblick über den Bonner Wohnungsmarkt und die Bonner Entwicklung aus Sicht des Wohnungsunternehmens sowie einen Überblick über die Auswirkungen des sog. Bonn-Berlin-Gesetzes (*Vortrag siehe Anlage 1*).

Anschließend stellt er das Unternehmen anhand von Jahresabschlusskennziffern, Planungskennziffern, Aufbauorganisation und Portfolioentwicklung dar. Die Wohnbau GmbH, die bundesweit tätig ist, hat sich von 1998 - 2017 von 68 auf 34 Standorte konzentriert und dabei ihren Bestand von 16.500 WE auf 17.950 WE ausgebaut.

Dieser Bestandsentwicklung unterliegt eine Investitionsstrategie mit Ankäufen, schlüsselfertigem Neubau und Bestandsentwicklung, die Herr Bräutigam vorstellt und anhand ausgewählter Projekte illustriert.

In diesen Projekten hat die Wohnbau GmbH einen weitreichenden Erfahrungsschatz gesammelt über die Entwicklung des freifinanzierten Wohnungsbaus der verschiedenen Märkte, an denen sie tätig ist. Herr Bräutigam erläutert die Erfahrungen an ausgewählten Projekten, die ebenfalls in *Anlage 1* dokumentiert sind.

**TOP 4 Vortrag „Erfahrungsbericht zum Vergabeprozess beim schlüsselfertigen Erwerb von GU/GÜ“
(Mathias Großekathöfer, Prokurist, Wohnbau GmbH)**

Anschließend berichtet Herr Großekathöfer über die verschiedenen Vergabeverfahren (*siehe Anlage 1*). Dabei differenziert die Wohnbau GmbH nach Einzelvergaben im Dachgeschossausbau, GU- und GÜ-Ausschreibungen bei Nachverdichtungen auf eigenen Grundstücken und Forward-Deals bei Projektentwicklungen. Ausschreibung und Vergabe liegen hierbei beim Verkäufer. Dies wird anhand von Beispielprojekten erörtert.

**TOP 5 Vortrag „Einzelgewerkevergabe für Bauleistungen mit integriertem Lieferantenmanagement“
(Christoph Hermsen, Leiter Einkauf, GAG Immobilien AG)**

Herr Hermsen stellt zunächst die Aufbauorganisation der Abteilung Einkauf der GAG vor sowie deren Aufgabenfelder in den verschiedenen Unternehmensbereichen als zentraler Einkauf (*siehe Anlage 2*) und konzentriert sich dann auf die Erläuterung des Prozesses der Einzelgewerkevergabe für Bauleistungen als Standardprozess der Vergabe für Bauleistungen in Modernisierung und Neubau.

Anschließend informiert Herr Hermsen über den Aufbau und die Prozesse des Lieferantenmanagements und dessen Integration in den Vergabeprozess.

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

1.) AVA-Programm (Fr. Hendriks, Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Frankfurt)

Welches AVA-Programm (Ausschreibung/Vergabe/Abrechnung) verwenden die Unternehmen? Gibt es Erfahrungswerte im Hinblick auf BIM?

In den Unternehmen werden sehr unterschiedliche AVA-Programme verwandt.

2.) Dachaufstockung (Fr. Wessling, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte)

Bei der WBM ist das Thema Dachaufstockung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in aller Munde. Die Erwartungen von Politik und Öffentlichkeit sind groß. Leider schafft es die WBM in vielen Fällen nicht, Dachaufstockungen wirtschaftlich darzustellen oder scheitern an den gestalterischen Erwartungen und technischen Zwängen (Mietpreisbindung, manchmal auch Statik, manchmal auch Brandschutz, manchmal einfach BE-Fläche, ...), sodass die WBM das vorhandene Potential an Flächen gar nicht ausnutzen kann. Vielleicht haben andere Teilnehmer Tricks und Kniffe, wie Dachaufstockungen im Bestand und bewohnten Zustand wirtschaftlich umgesetzt werden können?

Die Anwesenden tauschen zu diesem Thema ihre Erfahrungen aus.

**3.) Neue DIN 14676 für Rauchwarnmelder (siehe auch VdW-Schreiben vom 21.11.2018)
(Hr. Hennesen, GEBAG Duisburger Baugesellschaft)**

Müssen jetzt unsere bestehenden Wartungsverträge zu den Rauchmeldern geändert oder angepasst werden? Wie ist hier jetzt die Handhabung?

Hier sind die Regelungen in den Bundesländern verschieden und infolgedessen der Umgang der Unternehmen unterschiedlich. Eine Rücksprache mit dem vdw ist hier empfohlen.

4.) Wärmeversorgungsanlagen und –kombinationen

(Hr. Bitzer, Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Frankfurt)

Gibt es bereits Untersuchungen/Gegenüberstellungen von Wärmeversorgungsanlagen/-kombinationen in Bezug auf Kosten, Vor- und Nachteile, Bewertung insbesondere auch im Hinblick auf die Erreichung verschiedener Energiestandards wie Effizienzhaus 55, 40 und Passivhaus (Pellet, BHKW, Wärmepumpe mit Geothermie und Gasbrennwert für Spitzenlasten, ...)?

Hier findet ein Austausch unter den Teilnehmern statt.

5.) Wärmerückgewinnungsanlagen (Hr. Bitzer, Nassauische Heimstätte/Wohnstadt, Frankfurt)

Erfahrungsberichte über zentrale und dezentrale Wärmerückgewinnungsanlagen?

Siehe unter 4.)

6.) Organisation im Neubau (Hr. Urban, WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft)

Werden bei den Unternehmen Ausführungsstandards konsequent definiert und umgesetzt? Wenn ja, durch welche Maßnahmen? Im Hause WIRO Wohnen existiert beispielsweise ein ‚Standard Wohnungsneubau‘, in welchem Planungsgrundsätze definiert werden. Vorstellbar wäre aber auch die Vorgabe von konkreten Leitdetails für relevante Ausführungen oder auch Vorgabe von Fabrikaten uvm.

Es erfolgt der Verweis auf das Thema Serielles Bauen am nächsten Tagungstag.

7.) Beleuchtung (Hr. Hardi, GEWOFAG Holding, München)

Fehlende Norm für Beleuchtung im Wohnungsbau

Die Wahrnehmung von Herrn Hardi wird bestätigt.

8.) Steigende Baukosten und Unzuverlässigkeit der Baufirmen

(Hr. Hardi, GEWOFAG Holding, München)

Wie gehen die Kollegen damit um?

Diese Problematik und deren Folgen für den Wohnungsneubau und die Modernisierung sollen auf der kommenden Herbsttagung 2019 in München thematisiert werden.

Die Tagung endet am Donnerstag um 17:30 Uhr.

Freitag, 07. Dezember 2018

TOP 1 Vortrag “Neues zu energiepolitischen Themen“

(Dr.-Ing. Ingrid Vogler, Leiterin Energie und Technik, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.)

Anhand einer Folienpräsentation (*siehe Anlage 3*) erläutert Frau Dr. Vogler die neuesten Entwicklungen in energiepolitischen Themen in der Europa- und Bundespolitik und deren Auswirkungen auf Gesetzgebung und Richtlinien für den Wohnungsbau.

**TOP 2 Vortrag „Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen des GdW“
(Fabian Viehrig, Leiter Bauen und Technik, GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.)**

Herr Viehrig informiert über die Entstehungsgeschichte und den Ausschreibungsprozess zum Wettbewerb „Seriell und modulares Bauen“, stellt dessen Ergebnisse vor und beschreibt, in welcher Weise diese Ergebnisse in die Rahmenvereinbarung des GdW mit den ausgewählten Firmen bzw. Kooperationen aus Architekten und Bauunternehmen eingeflossen sind (*Vortrag siehe Anlage 4*).

In der anschließenden Diskussion wird deutlich, dass sich bislang nur sehr wenige AGW-Mitgliedsunternehmen der Rahmenvereinbarung bedienen, da sie zwischenzeitlich zu eigenen Planungs- und Vergabeergebnissen gelangt sind. Darüber hinaus zeigt sich, dass die in der Rahmenvereinbarung vereinbarten Preise durchaus auch in individuell abgeschlossenen Verfahren erzielt werden können, zum Teil sogar mit denselben Unternehmen. Sehr intensiv wird zudem das Thema Leistungsfähigkeit und Standards der ausgewählten Unternehmen und Produkte diskutiert.

Der Arbeitskreis beschließt, die weitere Entwicklung zu verfolgen und das Thema in den Arbeitskreis Technik-Sitzungen weiter zu diskutieren.

**TOP 3 Vortrag „BIM in der Wohnungswirtschaft - Auswertung der AGW Arbeitskreis
Technik-Umfrage“
(Fabian Viehrig, Leiter Bauen und Technik, GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.)**

Im Vorfeld der Tagung hat der GdW eine Umfrage zur Nutzung bzw. den Voraussetzungen zur Nutzung von BIM in den Mitgliedsunternehmen der AGW durchgeführt. An der Umfrage haben sich 21 Unternehmen beteiligt mit 26 Rückläufern.

Herr Viehrig unterrichtet die Teilnehmer über den Stand der Beschäftigung des GdW mit dem Thema BIM in der Wohnungswirtschaft, die Ergebnisse der Umfrage und die geplanten weiteren Schritte im GdW (*Vortrag siehe Anlage 5*).

**TOP 4 Vortrag „Ist das „BIM“ oder kann das weg?“
(Lars Kölln, Geschäftsführer, CORE architecture Kölln und Mondino GbR)**

Herr Kölln erläutert bildhaft (*siehe Anlage 6*) den Stand der Diskussion darum, was BIM eigentlich beinhaltet, welchen Sinn es macht und in welchen Anwendungsfällen es erfolgreich zur Anwendung kommen kann. Außerdem beschreibt er den Stand der Umsetzung von BIM bei den planenden Architekten und Ingenieuren und ob und wie das notwendige Zusammenspiel der an der Planung Beteiligten mit der Bauindustrie funktioniert.

Als Fazit können die Teilnehmer des AGW Arbeitskreises mitnehmen, dass die notwendigen Voraussetzungen für die Wohnungswirtschaft zum Einsatz von BIM noch nicht vollumfänglich gegeben sind.

TOP 5 Verschiedenes

Die nächste AGW Arbeitskreis Technik-Tagung findet gemeinsam mit dem Arbeitskreis Wohnungsmarkt vom 28. - 30.04.2019 in Essen statt. Gastgebendes Unternehmen wird die Allbau GmbH sein.

Die Herbsttagung 2019 wird in München ausgerichtet.

Frau Möller schließt die Tagung um 13:00 Uhr.

Köln, 25.02.2019

gez.
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 Arbeitskreises Technik eingestellt.