

# PROTOKOLL

## 59. Sitzung des Arbeitskreises Technik der AGW 29. - 30. April 2019 in Essen

### Montag, 29. April 2019

Am ersten Tag tagen die Arbeitskreise Wohnungsmarkt und Technik gemeinsam. Herr Riffel (Arbeitskreisleiter Wohnungsmarkt) und Frau Möller (Arbeitskreisleiterin Technik) begrüßen die Teilnehmer und eröffnen die Veranstaltung.

### TOP 1 Unternehmenspräsentation Allbau GmbH (Dirk Miklikowski, Geschäftsführer, Allbau GmbH)

Herr Miklikowski stellt das Unternehmen Allbau GmbH, dessen Aufbauorganisation sowie Kennzahlen und dessen Entwicklung vor (*siehe Anlage 1*), und gibt noch einmal ergänzende Erläuterungen zu den zuvor besichtigten Projekten Neubau Cranachhöfe und Süd-Ost-Höfe.

### TOP 2 Workshops zum Austausch Technik und Wohnungsmarkt

Für die gemeinsame Tagung gilt es, vier unterschiedliche Themen zu bearbeiten, die sowohl technische Belange als auch Bewirtschaftungsaspekte beinhalten. Die Themen wurden als Fragestellungen aus der Plenumsitzung im Herbst 2018 an die Arbeitskreise formuliert und sollen nun in der gemeinsamen Sitzung bearbeitet werden.

Um gleichzeitig den Austausch der Arbeitskreisteilnehmer untereinander zu fördern, werden Workshops als Arbeitsform gewählt. Die Workshops werden von den Arbeitskreisleitern und dessen Stellvertretern vorbereitet und geleitet.

Workshop 1: Einschätzung zu Neubau und Qualitäten  
inkl. Zielgruppenspezifischer Unterteilung  
(Workshop-Betreuung Frau Michaelis)

Workshop 2: Einschätzung der aktuellen Marktsituation  
und Handlungsstrategien  
(Workshop-Betreuung Herr Dr. Hoppe)

Workshop 3: CO<sub>2</sub>-Monitoring  
(Workshop-Betreuung Frau Möller)

Workshop 4: Sicherheit: Einbruchschutz und Smarthome  
für Neubau und Bestand  
Best Practice und Handlungsstrategie  
(Workshop-Betreuung Herr Riffel)

### TOP 3 Ergebnispräsentationen

Nach der Kaffeepause werden die Ergebnisse der Workshops von jeweils zwei Workshop-Teilnehmern präsentiert und anschließend im gesamten Plenum diskutiert. Die Ergebnisse der Workshops sind dem Protokoll als *Anlagen 1a-1d* beigefügt.

## **TOP 4 Feedback und Organisatorisches**

Nach einem positiven, konstruktiven Feedback zu den Workshops endet der gemeinsame Tagungstag beider Arbeitskreise gegen 18:00 Uhr.

### **Dienstag, 30. April 2019**

Am zweiten Tag tagen beide Arbeitskreise wieder getrennt voneinander und widmen sich ihren fachspezifischen Fragestellungen.

#### **TOP 1 Vortrag “Neues zu energiepolitischen Themen“ (Dr.-Ing. Ingrid Vogler, Leiterin Energie und Technik, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.)**

Frau Dr. Vogler erläutert anhand einer Folienpräsentation (*siehe Anlage 2*) den Stand der Dinge und ungelöste Fragen zum Thema Gebäudeenergiegesetz und Mieterstrom sowie den Stand der Umsetzung der EU-Richtlinien und der Novelle der Heizkostenverordnung.

Seitens des GdW gibt es Überlegungen zum CO<sub>2</sub>-Monitoring. Die Diskussion dazu wird verschoben, da zu diesem Thema im Anschluss zwei Referate aus Mitgliedsunternehmen auf der Tagesordnung vorgesehen sind.

Anschließend informiert Frau Dr. Vogler über das Ergebnis der Umfrage zum Einsatz von BIM in GdW-Unternehmen und zum Stand Smart Meter und smarte Quartiere als Ansatz für die Wohnungsunternehmen.

#### **TOP 2 Vortrag „Planen und Bauen in Bauteams“ (Jürgen Bott, technischer Leiter und Prokurist, Allbau GmbH)**

Herr Bott berichtet über seine Erfahrungen aus seiner früheren Tätigkeit im Planen und Bauen in Bauteams (*siehe Anlage 3*). Er erläutert die notwendigen Voraussetzungen, das Vergabemodell und fasst im Fazit Vorteile und Voraussetzungen zusammen.

#### **TOP 3 Vortrag „CO<sub>2</sub>-Monitoring und Energiebenchmarks in der Bestandsmodernisierung“ (Karin Hendriks, Leiterin Unternehmensbereich Modernisierung/ Großinstandhaltung, Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH)**

Frau Hendriks stellt das aufgebaute CO<sub>2</sub>-Monitoring und Energiebenchmarking in der Bestandsmodernisierung der Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft vor. Einzelheiten können der *Anlage 4* entnommen werden.

**TOP 4 Vortrag „CO<sub>2</sub>-Monitoring der GAG Immobilien AG“  
(Klaus Möhren, Hauptabteilungsleiter Technik und Prokurist,  
GAG Immobilien AG)**

Herr Möhren geht kurz ein auf die Themen Energieverbräuche und spezifische Daten zum Gebäudebestand und deren Primärenergiebedarfe sowie auf die Zielsetzungen von EU und Bundesregierung zu dessen Reduzierung bis 2050. Anschließend stellt er den Stand und die Zielsetzung der GAG zum CO<sub>2</sub>-Monitoring und Energiebericht vor (*siehe Anlage 5*).

In der anschließenden Diskussion wird u. a. angeregt, einheitliche GdW-Standards für das CO<sub>2</sub>-Monitoring zu entwickeln. Frau Dr. Vogler nimmt diese Anregung auf und bittet die AGW-Unternehmen um Unterstützung.

**TOP 5 „Technik-Kummerkasten“  
Ihre technischen Fragen an die Teilnehmerrunde**

**1.) Gerüstbauarbeiten – TRBS 2121-1 (Hr. Fischer, LEG Wohnen Service, Düsseldorf)**

Im Rahmen der Ausführung von Modernisierungsarbeiten kommen aktuell mehrere Unternehmen hinsichtlich der Gerüstbauarbeiten auf uns als Auftraggeber zu, berufen sich auf die seit 11.02.2019 geänderte TRBS 2121 – Teil 1 „Gefährdung von Personen durch Absturz – Bereitstellung und Benutzung von Gerüsten“ und erheben entsprechende Nachtragsforderungen. Tritt dieser Fall auch bei anderen AGW-Mitgliedsunternehmen auf und wie wird hiermit umgegangen?

Verschiedene Unternehmen bestätigen dies und zeigen erhöhte Kosten auf.

**2.) Marktraumumstellung von L- auf H-Gas (Hr. Fischer, LEG Wohnen Service, Düsseldorf)**

Seit 2015 läuft der Wechsel des Erdgases in verschiedenen Netzgebieten von Erdgas der Gruppe L auf Erdgas der Gruppe H. Hier ist es auch notwendig, die Gasverbrauchsgeräte in allen betroffenen Haushalten nach und nach umzustellen bzw. anzupassen. Gibt es hierzu Erfahrungen im Kreis der AGW-Mitgliedsunternehmen, ob und ggf. welche Anwendungen und ggf. Probleme hiermit für die Wohnungsunternehmen und ggf. die Mieter/-innen verbunden sind?

Ein Mitgliedsunternehmen weist darauf hin, dass es keine Auswirkungen hat. Die Kessel können auf Kosten der Gasanbieter ausgetauscht werden.

**3.) Software zur Projektsteuerung von Bauprojekten  
(Hr. Riethmüller, SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft)**

Benutzt einer der Teilnehmer des Arbeitskreises Technik eine Software zur Projektsteuerung von Bauprojekten (für Kosten und Termine), die entweder direkt in SAP abgebildet ist oder eine SAP-Schnittstelle besitzt? Wir sind momentan auf der Suche nach einer solchen Software und würden uns über einen Erfahrungsaustausch freuen.

In der anschließenden Diskussion tauschen die Teilnehmer ihre Erfahrungen aus und sichern Unterstützung zu.

**4.) Zentrale Abwicklung LPH 9 – Gewährleistungsverfolgung  
(Hr. Riethmüller, SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft)**

Wer hat eine zentrale Abwicklung für die LPH 9 – Gewährleistungsverfolgung und wie ist diese prozessual organisiert?

Frau Gräff (SAGA, Hamburg) wird hierzu die Software Dogma auf der nächsten Arbeitskreis-tagung vorstellen und ihre Erfahrungen darstellen.

**5.) Verfahren „Wettbewerblicher Dialog“**

**(Hr. Riethmüller, SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft)**

Wer verwendet für die Vergabe von Bauleistungen im Oberschwabenbereich das Verfahren „Wettbewerblicher Dialog“?

Zwischenzeitlich hat sich das Thema erledigt.

**6.) Wärmedämmung von denkmalgeschützten Gebäuden (Bauhauserbe)**

**(Fr. Hendriks, Nassauische Heimstätte Wohnungs- u. Entwicklungsges., Frankfurt)**

Wie sieht die Vorgehensweise der AGW-Mitgliedsunternehmen bei der Wärmedämmung von denkmalgeschützten Gebäuden (speziell Bauhauserbe, 1920er-Jahre) aus?

Frau Michaelis berichtet kurz über die energetische Sanierung der Reichsforschungssiedlung Haselholzsiedlung in Berlin, die in enger Abstimmung der GEWOBA mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgte. Eine entsprechende Dokumentation wird sie Frau Hendriks informationshalber zur Verfügung stellen. Ferner schlägt Frau Michaelis Frau Hendriks vor, gerne mit den Frankfurter Denkmalschützern nach Berlin zu kommen.

**TOP 6 Verschiedenes**

Die nächste AGW Arbeitskreis Technik-Tagung findet vom 06. – 08.11.2019 in München statt. Freundlicherweise hat sich die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München als Gastgeber angeboten.

Die Frühjahrstagung 2020 ist für Stuttgart geplant.

Frau Möller schließt die Tagung um 13:30 Uhr.

Köln, 30.07.2019

gez.  
Kathrin Möller

**HINWEIS:** Das Protokoll, die Teilnehmer- und Referentenliste sowie alle genannten Anlagen sind auf der AGW-Homepage im Mitgliederbereich des Arbeitskreises Technik eingestellt.