

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Sitzung des Arbeitskreises Technik

PROTOKOLL

über die 32. Sitzung des Arbeitskreises am 22./23. September 2005 in Leipzig

Tagungsprogramm

Schwerpunkthemen sind die Nutzung von Internetplattformen für die Auftragsvergabe und Abwicklung von Instandhaltungsaufträgen sowie das Thema: „modernes Kabelfernsehen/Internet und Telefonie“, Anforderungen und Umsetzung in der Wohnungswirtschaft. Weitergeführt wird das Thema der Tagung in Mannheim „energetische Sanierung im Bestand“ und Stadtumbaumaßnahmen in Leipzig.

Die Sitzung wird mit der Begrüßung durch Frau Gillner, Prokuristin des gastgebenden Unternehmens „Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH“ (LBW), eröffnet.

33 Teilnehmer und 4 Referenten besuchen die Veranstaltung.

Um 11.00 Uhr stellt Frau Gillner in ihrem Vortrag die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft vor und erläutert die Strategien des Stadtumbaus der Gesellschaft. Ab 12.00 Uhr beginnt die Rundfahrt zu den Projekten in Leipzig.

1. Großsiedlung Grünau

Die Gebäudebestände (ca. 36.000 WE) in der Großsiedlung sind nicht älter als 30 Jahre.

Von ursprünglich 85.000 ging die Einwohnerzahl auf 42.000 zurück.

Bereits vor fünf Jahren, mit Beginn der ersten Überlegungen zum Stadtentwicklungsplanes, hat die LBW auf Grund des sich immer deutlicher abzeichnenden Leerstandes, ein Konzept für Grünau entwickelt.

Besonders in den Wohnhochhäusern des Typs PH 16 wuchs der Leerstand rasant. Aber auch die 6- und 11-geschossigen WBS 70 Plattenbauten werden nicht in jeder Lage Grünau's akzeptiert.

Hatte die LWB im Jahr 2000 noch 20 Punkthochhäuser mit 2.600 Wohnungen, so sind im Jahr 2005 davon 15 abgerissen. Fünf sanierte Hochhäuser bleiben langfristig erhalten.

In drei neugeschossigen Gebäuden mit Aufzug im Titaniaweg/Jupiterstraße werden so genannte Zielwohnungen durch Zusammenlegung kleiner Einraum-Wohnungen gewonnen.

Nach Erfüllung des Stadtumbaukonzeptes werden sich die LWB-Bestände (ca. 2.000 WE) in drei Wohnquartieren konzentrieren.

Die durch Abriss entstandenen Flächen werden begrünt oder wie im „park 5.1“ mit Gestattungsvereinbarungen für städtische Projekte zur Verfügung gestellt.

2. 50er Jahre Siedung Dunkerviertel

Das Dunkerviertel ist die erste in sich geschlossene große Wohnanlage nach dem zweiten Weltkrieg. Sie wurde 1953 begonnen und steht unter Denkmalschutz. Bereits 1999/2000

wurden 373 Wohnungen saniert. Im Jahr 2004 wurde durch Umbau von 74 Wohnungen, Anbau von Balkonen und Terrassen, Gestaltung von Mietergärten das Sanierungsprogramm

fortgeführt. 24 WE wurden zu Gunsten der Gestaltung der Außenanlagen mit Spielplätzen, Regenwassersammeltavernen, Parkplätzen, Grün- und Freiflächen abgerissen. Im Programm 2005 wurden weitere 12 WE abgerissen und 62 Wohnungen total saniert. Neben der umfassenden Sanierung der Außenhaut wurden auch Wohnungen zusammengelegt beziehungsweise Maisonettewohnungen gebildet. Mit dem Einbau von Aufzügen und Anbau von Balkonen wird auch gerade die ältere Mieterklientel in der Anlage gehalten.

Durch diese Maßnahmen wurde ein neuer Wohnungsmix, der den Trend zu größeren Wohnungen auch in den Altbeständen der 50er Jahre, bedient. Der Anbau von Balkonen, die liebevoll gestalteten Außenanlagen sowie das Angebot an Mietergärten erzeugen eine rege Nachfrage, bei Mieten zwischen 5,90 € und 6,20 € netto kalt. Im vierten Bauabschnitt im Jahr 2006 werden weitere 64 Wohnungen saniert. In weiteren zwei Abschnitten sind noch 128 Wohnungen der 50er Jahre für die Sanierung vorbereitet. Dieses Projekt zeigt eine gelungene Wiederbelebung aus der Zeit des Wiederaufbaus.

3. 70er Jahre Plattensiedlung in Lößnig

Im Gebäudebestand der LWB befinden sich in Lößnig 1.056 Wohnungen in sechs 11-geschossigen Häusern des Typs P2/11. Entsprechend dem Stadtentwicklungsplanes werden zwei Gebäude abgerissen und vier erhalten. Bereits im Jahr 1997 sanierte die LWB mit Fördermitteln das so genannte „Schwedenmodell“, es wurden Balkonzimmer angebaut und die Wohnfläche um 20 % erweitert.

Im Jahr 2004 sanierte die LWB in der Hans-Marchwitza-Str. 14-20 für rund 6,8 Mio. € 167 Wohnungen. Besonderer Wert wurde auf den Einsatz energiesparender Technologien gelegt. Um den Energiebedarf zu senken, setzte die LWB auf optimale Dämmung, sehr gute Wärmeschutzverglasung, Abluftanlagen und Heizungen mit Kraft- Wärme-Kopplung. Solarkollektoren in den Balkonbrüstungen erwärmen das Brauchwasser. Der Energieverbrauch des Hauses ist um 24 % geringer als vor der Sanierung. Es wurden Balkone und Terrassen angebaut und Mietergärten geschaffen.

Das Projekt wurde als Pilotprojekt von der dena (Deutsche Energie Agentur) begleitet. Es ist das größte Niedrigenergiehaus im Bestand in Deutschland. Hochwertige Fassaden, große Balkone, ausgerichtet zur Südseite mit dem Blick auf den Silbersee, sichern die nachhaltige Vermietung auf hohem Niveau. Das Objekt ist bei Mietpreisen von ca. 6,- €/qm voll vermietet.

Für 2006 ist der Baubeginn in der HAMA 22-28 geplant. Dort wird mit Balkonanbau und Bestandssanierung der Standort weiter aufgewertet.

Die Mieter der unsanierten Gebäude Willi-Bredel-Straße 2-8 und Bernhard-Kellermann-Straße 2-8 werden beziehungsweise haben bereits in den sanierten Gebäuden am Silbersee ein neues Zuhause gefunden

Insgesamt werden 360 Mieteinheiten abgerissen, 520 Wohnungen saniert und 176 Wohnungen instand gehalten.

Freitag 23. September 2005

Begrüßung und Dank an die Gastgeber.

Herr Klaus begrüßt um 8.30 Uhr die Teilnehmer und bedankt sich bei Frau Gillner und ihren Kollegen von der LWB Leipzig für die interessante Programmgestaltung.

TOP 1

Als neue Mitglieder des Arbeitskreises begrüßt Herr Klaus Frau Kostov von der DEGEWO Berlin, Herrn Braun von der ABG Frankfurt Holding, Herrn Hinzpeter von der DGAG Deutsche Grundvermögen GmbH (ehemals LEG Schleswig-Holstein), als Nachfolger von Herrn Widell, Herrn Caesar von der SWSG Stuttgart, Geschäftsführer als Nachfolger von

Herrn Hausser und Herrn Dr. Schönberger von der Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH, Erfurt (KOWO Central).

Herr Klaus wünscht den neuen Mitgliedern des Arbeitskreises einen guten Einstand und bittet sie, sich an der Ausgestaltung der Sitzungen durch aktives Einbringen von Themen zu beteiligen.

TOP 2

Herr Klaus begrüßt Herrn Uhlig von Kabel Deutschland sowie Herrn de Gruyter zum Thema Kabel Deutschland/Kabelprojekt Wohnbau. Er führt kurz in das Projekt ein und übergibt das Wort an Herrn Uhlig. Herr Uhlig stellt das Unternehmen und die Produktpalette der Kabel Deutschland Gruppe vor. Er geht auf die Bedeutung und zukünftigen Entwicklung der Märkte, speziell zum Thema Internet und Telefonie via Kabelanschluss ein. Die permanent steigende Nachfrage und die weitere Verbreitung dieser Technik machen die Erneuerung der Hausverteilungsanlagen erforderlich.

Beispielgebend wird das Kabelprojekt Wohnbau Bonn vorgestellt.

Ausgangssituation:

- Die Wohnbau-Netze sind veraltet. Teilweise stammen die Hausverteilung aus der Zeit der Gemeinschaftsantenne-Anlagen oder weisen veraltete Baumstrukturen aus.
- Es gibt eine Vielzahl unterschiedlicher Vertragspartner, Tarife und Laufzeiten.
- Unklare Vertragssituationen aus den 80er und 90er Jahren durch Konkurse der ehemaligen Betreiber oder Übernahmen der Betreiberfirmen sind Konditionen nicht mehr nachvollziehbar.
Daraus bedingte sich ein hoher Verwaltungs- und Instandhaltungsaufwand, da die Netze zum großen Teil durch die Wohnbau gewartet und instand gehalten wurden.

Die Projektziele:

- Ein kompletter Austausch der Netze auf zukunftsfähige Technologien.
- Ein Betreiber bundesweit.
- Langfristig sichere Konditionen für die Mieter.
- Zusatznutzen (Kabel Telefonie/High Speed Internet-Zugang).
- Reservierung von drei Kanälen für wohnbaueigene Nutzung.
- Partizipation am Umsatz der Zusatzangebote Kabel Deutschland (Gewinnbeteiligung).
- Verwaltungs- und Instandhaltungskostenoptimierung.
- Realisierung des Projektes in 12 Monaten.

Die Ausschreibungsvorbereitung, die Vergabeverhandlung und die technische Klärung erfolgten mit Unterstützung durch das Büro Baumann & Partner. Das Projekt wurde planmäßig von Juli 2004 bis August 2005 umgesetzt.

Weitergehende Informationen haben die teilnehmenden Unternehmen durch die Präsentations-CD erhalten.

TOP 3

Handwerkerkopplung Vorstellung Wodis/Agemis

Herr Dr. Rasquin (Techem IT-Service) stellt das Kooperationsmodell der Handwerkerkopplung via Internet mit dem Partner Agemis vor.

Agemis (Allianz-Tochter) betreut neben der Schadenabwicklung für die Muttergesellschaft in Versicherungsschäden einige große Wohnungsunternehmen in Deutschland (Deutsche Annington, DT-Immobilien etc.)

Das Unternehmen hat ca. 6.000 Handwerksfirmen zur Abwicklung der Aufträge von Flensburg bis Mittenwald unter Vertrag.

Herr Dr. Rasquin erläutert, dass alle extern erteilten Aufträge über ein Email-System zentral in die unternehmenseigenen Systeme übernommen werden können. Das Verfahren ist der anhängenden Datei ausführlich beschrieben.

In der folgenden Diskussion wurden Fragen der Abwicklung, Kosten der Archivierung sowie der Auswirkung und des internen Controllings erörtert.

TOP 4

Herr Blöcker von GWG Saga Hamburg stellt das Projekt: „Implementierung der Internetplattform Mareon bei Saga/GWG“ vor.

Er erläutert die einzelnen Projektschritte. Es sind im Konzern ca. 46.000 Aufträge, davon 6.000 Versicherungsschäden, abzuwickeln. 90 % aller Instandhaltungsaufträge liegen unter 500,- €. Von vorneherein soll der Arbeitsbereich „Versicherungsschäden“ integriert werden. Es müssen ca. 120 Handwerksbetriebe angebunden werden.

Oberstes Projektziel: Qualitätssteigerung der Arbeitsprozesse und des Informationsflusses.

Das Projekt wurde im Juli 2004 gestartet, mit dem Ziel der Einführung des Systems zum 01.01.2005.

Herr Blöcker erörtert den Aufwand der Schulung extern und intern. Innerhalb von drei Monaten wurden für 12 Gewerke Einheitspreisabkommen mit 65 Firmen abgeschlossen. Durch die intensive Betreuung durch Mareon konnte der Zeitplan eingehalten werden.

In der Diskussion wurde herausgearbeitet, dass die Unternehmen nach einer Eingewöhnungsphase positiv mit dem Instrument umgehen. Auch das Preismodell, welches die Plattformkosten auf die Handwerker abwälzt, wurde unter Abwägung der übrigen Vorteile für beide Seiten voll akzeptiert.

Hinweis: Die komplette Präsentation ist als Datei diesem Protokoll angehängt.

TOP 5

Verschiedenes/Termine

Der Termin für die Frühjahrstagung 2006 wird auf den 16./17. März 2006 festgelegt. Der Tagungsort ist Hamburg. Die Anreise erfolgt entgegen den sonstigen Gepflogenheiten bereits am 15. März 2006 abends.

Herr Klaus bittet in eigener Sache, dass die Sekretariate der einzelnen Unternehmen noch offen stehende Fragen, die nach Versand der Einladungen beziehungsweise der Programme bestehen, diese über den Internetzugang auf der AGW-Seite zu klären. Es passiert immer wieder, dass Unternehmen Informationen doppelt einfordern, während das gesamte Programm und Einladung mit Versand direkt an die AGW-Geschäftsstelle weitergegeben werden. Es gibt Sekretariate, die den Umgang mit dem Internet bis heute nicht gelernt haben oder nicht wissen, dass diese Informationsquelle existiert.

Herr Klaus bedankt sich bei den Teilnehmern und Referenten und schließt um 13.15 Uhr die Veranstaltung.