

Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Arbeitskreis TECHNIK

PROTOKOLL

über die 28. Sitzung der Arbeitskreise am 08./09. Oktober 2003 in Graz

Trotz starker Konkurrenz durch Parallelveranstaltungen in München (Expo Real) und Reit im Winkl (Vbw München) ist die Arbeitstagung mit 27 Teilnehmern gut besetzt. Am 08. Oktober finden ganztägig, geführt durch das Haus der Architektur Graz, Exkursionen mit den zwei folgenden Schwerpunkten statt:

1. Neue Wohn- und Siedlungsforen in Graz

- Pentaplan das Tiefe Haus

Bei diesem Objekt wurden Einfamilienhausähnliche Eigentumswohnungen über einer ca. 35 Meter breiten Tiefgarage geplant. Das Projekt zeichnet sich durch eine hohe Architekturqualität und eine sehr gute Organisation der Freiflächen aus. Den nach außen zugewandten Gartennutzungen standen im Bereich des ersten Obergeschosses entsprechende große Terrassen als Rückzugsmöglichkeiten zur Verfügung. Das Objekt wird von den Bewohnern sehr gut angenommen. Der Kostenaufwand ist hoch.

- Objekt Nordbergstraße

Hier wird uns ein interessantes neues Erschließungsgebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, unterschiedlichen Eigentumsformen, von der Eigentumswohnung über die Genossenschaftswohnung in topographisch reizvoller Lage vorgestellt. Hauptthema für die Bebauung war „Autofreies Wohnen“

Trotz geschickter Ausnutzung der Topographie wurden auch hier sehr kostenaufwendige Lösungen für die Unterbringungen des gesamten Pkw-Verkehrs realisiert.

- Mit dem Objekt „3x Wohnen, Radegunder Straße“ wurde in Graz ein Genossenschaftsprojekt an einer sehr befahrenen Hauptverkehrsstraße realisiert.

Zusammenfassend kann man feststellen, dass die wohnungswirtschaftlichen Investoren in Graz (im Wesentlichen Genossenschaften) in der Erprobung neuer Wohn- und Siedlerformen „sehr mutig“ sind.

Einige dieser Objekte zeigen ein hohes Maß an Qualität, während andere schon in der reinen Besichtigungsphase starke Ablehnung durch die Exkursionsteilnehmer erfahren.

2. Herausragende Bauten anlässlich der Veranstaltung „Kulturhauptstadt Europas 2003“ in Graz

In hervorzuhebender Weise zeigt sich das futuristische Kunsthaus mitten in der barocken Grazer Altstadt sowie die Veranstaltungsplattform und das Café auf der Murinsel. Weiteres Highlight ist die Ausgestaltung des Schlossbergmuseums mit den zwei gläsernen Aufzugstürmen, die den Schlossberg in spektakulärer Weise mit der Altstadt verbinden. Zu dem Thema „Kulturhauptstadt Europas“ sind viele Kunstinstallationen im öffentlichen Straßenraum und auf öffentlichen Plätzen zu bewundern.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Graz nicht ohne Grund Avantgardestandort für Architektur in Europa ist. Etliche dieser Objekte - über Wirtschaftlichkeit und Sinn kann man gerne streiten - wären in Deutschland nicht machbar.

Am 09. Oktober wurde die Tagesordnung wie folgt abgehandelt:

TOP 1

Herr Klaus begrüßt als neue Mitglieder, Herrn Hölzenbein, VBW Bochum, Herrn Passlack, GEWOBA Bremen, Herrn Mühlbauer, GEWOFAG München und Herrn Schulz, WGS Schwerin.

TOP 2

Herr Kümmerl, Geschäftsführer der WBG Nürnberg, stellt sein Modellmodernisierungsprojekt „3-Liter Standard im Altbaubestand“ vor. Die Gesamtmaßnahme ist in einem Sonderdruck aus dem Bundesbaublatt Nr. 5/2003 ausführlich dokumentiert. So ist abschließend festzuhalten, dass diese Maßnahme nicht unbedingt auf Objekte aus den 50er und 60er Jahren übertragen werden kann. Das vorgestellte Objekt aus der Vorkriegszeit verfügte über Reserven in der Geschosshöhe, so dass hier problemlos die integrierte Lüftungsanlage untergebracht werden konnte. In der Diskussion stellte heraus, dass die Akzeptanz für die Steuerungs- und Regeltechnik bezüglich der kontrollierten Lüftung in der recht einfachen Mieterschaft nur schwer zu erreichen ist.

Als Resümee ist festzustellen, dass in der Wohnungswirtschaft das Interesse besteht, in weiteren Modellprojekten sowohl das „4-Liter-“ als auch das „7-Liter-Haus“ umzusetzen.

TOP 3

Zu Punkt 3 der Tagesordnung stellt Herr Mühlbauer von der GEWOFAG München die realisierten Fotovoltaikobjekte seines Unternehmens vor.

Die Besonderheit in diesen Anlagen besteht darin, dass die Wohnungsgesellschaft ausschließlich die Dachflächen Betreibergesellschaften zur Verfügung stellt. Das Wohnungsunternehmen ist dabei weder an den Investitionskosten noch am Ertrag beteiligt. Die Eckdaten für die Finanzierung und den Betrieb sind als Anlage dem Protokoll beigelegt.

TOP 4 Stiftung Baukultur

Herr Prof. Reiff und Herr Klaus geben einen kurzen Einblick über die Inhalte und Zwecke der Stiftung, und verweisen auf das Protokoll der 27. Sitzung der Arbeitskreises Technik und des Arbeitskreises Gesellschaft und Quartier und am 04./05. April 2003 in Bonn.

TOP 5

Herr Kuklinski, Geschäftsführer der Südost WOBA Dresden, stellt in seinem Erfahrungsbericht die Einführung der Abwicklung von Kleinreparaturen über das Internetportal von Mareon dar.

Die Sollkonzepte sowie die Ist-Aufnahme und die daraus resultierende Konzeption wurde im Oktober 2002 bis zum Ende des Jahres erarbeitet. Eine Pilotphase startete am 01.01.2003. Herr Kuklinski hebt hervor, dass die Einführung dieses Systems zu einer wesentlichen Vereinfachung im Rechnungsdurchlauf, im Belegfluss und in den Zahlungen der Vielzahl von kleinen Rechnungen funktioniert. Die Akzeptanz der Handwerker war nach anfänglicher Skepsis und kurzer Einführungsphase gegeben. Auch die Kostenbeteiligung der Handwerker mit 1 % vom Umsatz am Mareon-Portal war kein Problem.

Stichproben werden bei Rechnungen ab 500,00 € nach dem Zufallsprinzip generiert. Handwerksfirmen sind ab ca. 5.000,00 € Jahresumsatz bereit, sich an dem System zu beteiligen.

Neben den Vorteilen eines schnellen Prozessablaufes von der Mängelmeldung bis zur Bezahlung und Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, bietet diese Abwicklung der Prozesse ein konsequentes Controlling für den gesamten Reparaturbereich.

Wichtig bei der Umsetzung war der Südost WOBA Dresden die frühzeitige Einbeziehung des Betriebsrates und die Berücksichtigung der Mitbestimmungsrechte der Belegschaft.

TOP 6

Unter „Verschiedenes“ fragt Herr Klaus noch einmal nach den Erfahrungen einzelner Unternehmen in der Zusammenarbeit mit der Firma Hansa Luftbild bzw. alternativen Systemen.

Herr Prof. Reiff von der DOGEWO Dortmund berichtet, dass in seinem Unternehmen der Gesamtbestand mit 17.000 Wohneinheiten und 1,9 Mio. m² Grundstücksflächen mit einem Aufwand von 380.000 € befliegen wurde. Die GWG München hat ihren Bestand von ca. 2 Mio. m² mit einem Gesamtaufwand von 500.000 € erfasst. Die SAGA / GWG Hamburg teilt mit, dass bei der Analyse von Angeboten unterschiedlicher Anbieter der Anteil der Flugkosten mit 5 – 10 % von den Gesamtkosten relativ niedrig anzusetzen ist.

In Bremen (GEWOBA) wurden Aufträge an die örtlichen Vermessungsbüros bzw. das Vermessungsamt erteilt.

Die Unternehmen, die ihren Gesamtbestand erfasst haben, sehen folgende Vorteile:

- schneller Zugriff auf genaues Kartenmaterial
- Rechtsicherheit in der Betriebskostenabrechnung
- hohes Einsparpotential bei der Neuausschreibung von Pflegedienstleistungen

TOP 7 Entfall bzw. Modifizierung der HOAI

Nach kurzer Diskussion stellen die Mitglieder des Arbeitskreises Technik fest, dass es durchaus wünschenswert ist, die HOAI zu behalten, sie aber durch ein zeitgemäßes Regelwerk mit ausreichenden Spielräumen für die Festsetzung von Honorarvereinbarungen durch die Bauherrschaft ermöglicht.

Herr Prof. Reiff bietet an, einen entsprechenden Textvorschlag mit Herrn Klaus abzustimmen und zur Beratung im Vorstand und ggf. im Plenum der AGW vorzulegen.

Die Vorlage vom 21.10.2003 wurde zwischenzeitlich vom Vorstand der AGW angenommen und an den GdW als Empfehlung weitergereicht.

TOP 8

Herr Klaus verabschiedet Herrn Cybucki von der GEWOBA Bremen und Herrn Engelbrecht, langjähriger Vorstand der DEGEWO in Berlin aus dem Arbeitskreis. Herr Klaus dankt Ihnen für die langjährige, intensive Mitarbeit im Arbeitskreis Technik und in der AGW und wünscht Ihnen für den wohlverdienten Ruhestand alles Gute.

Termine:

Der nächste Termin wird, nach Absprache mit Herrn Prof. Reiff, als gemeinsame Sitzung mit dem Arbeitskreis Gesellschaft und Quartier am 25./26. März 2004 in Gelsenkirchen stattfinden.

Herr Klaus schließt mit Dank an alle Beteiligten um 12:30 Uhr die 28. Sitzung des Arbeitskreises Technik in Graz.