

Fachausschuss Architektur, Technik und Energie

am 23. und 24. Juni 2016

als Gäste der WOGewa Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste [Anlage 1]

TOP 1	Begrüßung, Genehmigung des Protokolls vom 22. Februar 2016
	Dietmar Jonscher begrüßt die Mitglieder und Gäste des Fachausschusses und dankt dem Gastgeber für die Möglichkeit, die Sitzung bei der WOGewa abzuhalten. Das Protokoll der letzten Sitzung vom 22. Februar 2016 wird ohne Änderungen genehmigt. Frau Memmler verweist auf die verschiedenen Tischvorlagen und die aktualisierte Tagesordnung. Kurzer Ausblick auf das Sitzungsprogramm.
TOP 2	Die WOGewa stellt sich vor [Details in Anlage 2]
	Martin Wiechers, Geschäftsführer der WOGewa stellt das Unternehmen vor, welches gerade sein 25. Jubiläum gefeiert hat. Im Auftrag der Stadt Waren fungiert die WOGewa nicht nur als Wohnungsanbieter, sondern auch als Stadtsanierer, sozialer Dienstleister, Arbeitgeber, Ausbilder und Wirtschaftsfaktor am Standort. Mit 38 Mitarbeitern werden 3,3 Tausend WE bewirtschaftet. Ein Großteil der bewirtschafteten Wohnungen befindet sich in so genannten Plattenbauten. Detaillierte Unternehmenszahlen und Projektbeispiele enthält die Präsentation in Anlage 2.
TOP 3	Umgang mit Schadstoffen und asbesthaltigen Materialien im Wohngebäudebestand bei SAGA GWG [Details in Anlage 3]
	<p>Alf Kiesel – Abteilungsleiter für Instandsetzung und Modernisierung beim kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA GWG der Stadt Hamburg – berichtet über die Unternehmensstruktur und die wichtigsten aktuellen Herausforderungen der SAGA GWG.</p> <p>Beim Umgang mit Schadstoffen spielt insbesondere die intern dafür geschaffene Verfahrensstruktur und das Kommunikationskonzept gegenüber den betroffenen Mietern eine maßgebliche Rolle.</p> <p>Besonderes Augenmerk liegt auf der Bestandserfassung, falls nötig, gleich mit Unterstützung eines Gutachters, auf den via Rahmenvertrag ohne Ausschreibung schnell zugegriffen werden kann. Kosten: ab 800€ pro Wohnung aufwärts. Hier kann keine pauschale Aussage getroffen werden. Es gilt aber: Vorher untersuchen spart später viel Geld.</p> <p>Bei starkem Schadstoffvorkommen muss das Gebäude für die Sanierung eine gewisse Zeit leergezogen werden. Bei z.B. Strangsanierungen werden die Schadstoffe im bewohnten Zustand entfernt und der Bereich vor den weiteren Arbeiten wieder freigemessen. Ziel ist immer, aus leeren Wohnungen alle Schadstoffe zu entfernen. Schadstoffe kommen nahezu in allen Bauteilen/Materialien vor. Viele Vorkommen sind bekannt oder lassen sich aus dem Baualter des Gebäudes ableiten.</p> <p>Der Umgang mit Schadstoffen führt immer zu erhöhtem Zeitbedarf und zu erhöhter Kostenbelastung, die jeweils frühzeitig berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Behörden und Nutzer müssen ebenfalls frühzeitig einbezogen werden. Das sinnvolle Maß an Transparenz in der Mieterkommunikation erfordert einiges Fingerspitzengefühl.</p> <p>Im Unternehmen gibt es Gewerkearbeitsgruppen und Tage der Technik, um die Mitarbeiter ständig auf dem Stand der abgestimmten Handlungsvorgaben zu halten.</p>

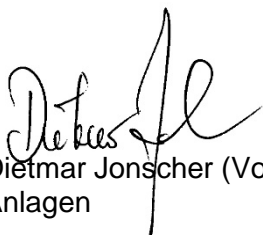
	<p>Allgemein wird großer Wert auf die Weiterbildung aller Mitarbeiter gelegt. Es existieren zahlreiche Arbeitshilfen, die einen schnellen Zugriff auf das richtige Vorgehen ermöglichen.</p>
TOP 4	<p>Aktuelle Entwicklung bei der Einordnung asbesthaltiger Putze, Spachtelmassen und Fliesenkleber [Details in Anlage 4, 4.1, 4.2]</p>
	<p>Dirk Gattorf, beratender Ingenieur aus Künzell ist seit mehreren Jahrzehnten Sachverständiger für Schadstoffsanierung. Er ist beruflich schwerpunktmäßig in Niedersachsen aktiv.</p> <p>Asbest wird inzwischen auch in vielen bisher nicht als verdächtig erachteten Materialien gefunden: bei Bodenbelägen auch in Bahnenware und eben in Putzen und Spachtelmassen oder in Flex-Platten mit anderem, als dem bekannten Aussehen. Nach dem Motto „Analytik macht schlau“ muss mit Augenmaß untersucht werden. Es hat sich bewährt, zunächst Sammelproben zu untersuchen und erst bei positiven Befunden Einzelproben, da von Außen nicht erkennbar ist, wo genau und wie häufig belastete Materialien im Gebäude vorhanden sind.</p> <p>Der Betreiber ist bei Unterhaltung und Änderung eines Gebäudes für die Sicherheit zuständig, er muss im Zweifel sachverständige Bewertung einholen (Ermittlungspflicht) – auch bei Abbruch des Gebäudes. Menschen und Umwelt sollen geschützt werden.</p> <p>Hinweis auf Fernsehbeitrag zu Asbest: aktuell → Mediathek Panorama N3 – http://www.ndr.de/fernsehen/sendungen/panorama3/Asbestentsorgung-Illegal-soll-legal-werden,panoramadrei2114.html und - etwas älter - http://daserste.ndr.de/panorama/media/panorama264.html</p> <p>Seit Juni 2016 gibt es ein neues VDI Diskussionspapier [Anlage 4.1], das die aktuelle Diskussion in Gang gesetzt hat und seit der Veröffentlichung als Stand der Technik gilt.</p> <p>Neben Asbest wird zunehmend auch die künstliche Mineralfaser mit lungengängigem Potenzial (KMF alt) in die Diskussion einbezogen.</p> <p>Bei Putzen, Klebern, Fugenmörtel und Spachtelmassen handelt es sich um eine Zwischenstufe zwischen fest gebundenen und schwach gebundenen Asbestprodukten, die in Amerika als „frackable“ also „zerbröselbar“ bezeichnet wird.</p> <p>Von diesen Materialien geht keine Gefahr aus, solange sie nicht zerstörend bearbeitet werden (schleifen, sägen, bohren...).</p> <p>Anwendungszeitraum von den 1960 bis in die 1980er Jahre – durch Verarbeitung von Lagerbeständen potenziell in Gebäuden bis Baujahr 1995.</p> <p>Vorkommen in etwa 25% der untersuchten Gebäude.</p> <p>Über die Berechnung des ungefähren Asbestgehalts kann ein Bauteil möglicherweise auch als asbestfrei klassifiziert werden, wodurch geringerer Aufwand z.B. bei Abriss eines Gebäudes entsteht. Es gibt inzwischen aber auch weniger aufwändige Sanierungstechniken – z.B. Spezialfräser mit Absaugung.</p>
	<p>Frage nach geeigneten Fachfirmen: Es gibt nicht allzu viele gute Sanierungsunternehmen mit der nötigen langjährigen Erfahrung, die dann auch entsprechende Gutachter kennen. Da nicht alle Firmen gleichermaßen zu empfehlen sind, hat Herr Gattorf freundlicherweise eine Empfehlungsliste zusammengestellt, die als Anlage 4.2 beigefügt ist. Herr Gattorf bietet bei Bedarf auch eine Preisprüfung für Sanierungsangebote an.</p> <p>Hinweis auf Fachverband Schadstoffsanierung http://www.gesamtverband-schadstoff.de/ genauer: http://www.gesamtverband-schadstoff.de/mitglieder/sanierungsfachbetriebe/sanierungsfachbetriebe.html</p>


	<p>Zertifizierte Asbestsanierungsverfahren sind auf der folgenden Internetseite zu finden: http://www.dguv.de/ifa/Praxishilfen/Praxishilfen-Gefahrstoffe/Asbestsanierung/Aktuelle-Erg%C3%A4nzungen/index.jsp. Besonders besprochen wurden in der Sitzung die Verfahren BT17 und BT28.</p>
	<p>Die nach wie vor mangelnde Erkenntnis darüber, welche Faserkontamination durch bestimmte Arbeiten an asbesthaltigen Materialien tatsächlich verursacht wird, führt häufig zu verfehltem Umgang – mal wird mit Kanonen auf Spatzen geschossen – mal wird gefährlicher Leichtsinn an den Tag gelegt.</p>
	<p>Welche Stoffe muss man mit Blick auf zukünftige Probleme bereits heute im Blick behalten? Auf diese Frage sind Antworten beim Bremer Umweltinstitut zu finden: http://www.bremer-umweltinstitut.de/ Hier wurde durch Dr. Weiß ein umfangreicher Baustoffkatalog erarbeitet. Das Label „Nature Plus“ gibt darüber hinaus hohe Sicherheit für (auch zukünftig) umweltverträgliche Produkte.</p>
	<p>Bei Fortbildungsbedarf für Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen gibt es gute Angebote bei der Bauakademie Nürnberg: http://bau-akademie.de/ (Herr Gattorf ist dort Dozent). Die Bauakademie bietet auch inhouse-Schulungen an.</p>
TOP 5	Wärme und Brandschutz mit Schüttdämmstoffen [Details in Anlage 5]
	<p>Marcus Grafe von Knauf Insulation berichtet über eine neue Produktgeneration bei den Schütt- bzw. Einblasdämmstoffen. (Alles, was nicht Platte oder Rollware ist gilt als Schüttdämmstoff.) Besondere Einsatzbereiche und Vorteile im Bereich Wärmedämmung und Brandschutz enthält die Präsentation in Anlage 5. Die verarbeitenden Firmen müssen sich regelmäßig rezertifizieren. Der Einbau darf nur durch entsprechend zertifizierte Betriebe erfolgen. Eine aktuelle Verarbeiterliste enthält Anlage 5.1. In der Diskussion wird besonders auf die Möglichkeiten einer durchgehenden Schachtdämmung bei Strangsanierungen eingegangen. Die Möglichkeiten der Ausführung müssen im Einzelfall geklärt werden. Im Besten Fall sind deutliche Einsparungen erzielbar durch die Zuständigkeit nur eines Gewerks sowie den Verzicht auf Einzelschotts an den Deckendurchführungen. Bei Wasserschäden im Schacht muss das Material im Schadensbereich meist ausgetauscht werden.</p>
TOP 6	Austausch und Diskussion
Impuls	Neubau mit reduzierten Standards für günstige Zielmiete [Details in Anlage 6]
	<p>Jörn Roth, Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald berichtet über die strategische Vorgehensweise der WGG in Bezug auf das angekündigte Neubau-Förderprogramm in Mecklenburg-Vorpommern. Es sollten Varianten von zwei Neubaustandards hinsichtlich der Baukosten untersucht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Bezahlbares Wohnen – Zielmiete 7,5-8,0 €/m² Wfl.“ und ▪ „Soziales Wohnen – Zielmiete 6,0-6,5 €/m² Wfl.“ <p>um den verbleibenden Förderbedarf zu quantifizieren. Fazit: relevant für die Wirtschaftlichkeit der Investition ist</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Verhältnis von Wohnfläche zu BGF ▪ Die Kompaktheit des Gebäudes (Reihe, Ecke, Punkt) ▪ Ausstattungselemente: Aufzug, Balkon, Keller ▪ Einsatzmöglichkeit von Vorfertigung (erst ab 80 WE) <p>Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kostenzielwerte für Umsetzung der Zielmiete kann kaum erreicht werden – auch nicht mit der angebotenen Zuschuss-Förderung ▪ WGG fokussiert das Modell „Bezahlbares Wohnen“ für den künftigen Neubau

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Belegungstausch (mittelbare Belegung im Bestand) wäre im sozialen Wohnungsbau evtl. ein gangbarer Weg ▪ Die Diskussion mit der Kommune muss fortgesetzt werden – es geht immer auch um geeignete, bezahlbare Grundstücke <p>Details enthält die Präsentation in Anlage 6. Die Vorgehensweise, von dem maximal erzielbaren Ertrag sozusagen „rückwärts“ den realistischen Investitionsrahmen bzw. die nötige Förderung abzuleiten, wird allgemein für sinnvoll erachtet. In der Diskussion wird deutlich, welchen großen Stellenwert in der Unternehmenspraxis die Einschätzbarkeit, Prognostizierbarkeit und Vergleichbarkeit von Baukosten unterschiedlicher Projekte einnimmt.</p>
	<p>Das Thema Kostenvergleich soll in einer der nächsten Sitzungen wieder aufgegriffen werden. Problematisch wird gesehen, dass alle verfügbaren Kostendaten nur rückblickend erhoben werden, für die aktuelle Kostensituation ist daraus nur bedingt eine Erkenntnis abzuleiten. Link zum Baukostentool des vdw Niedersachsen/Bremen: Über einen Link in der rechten Spalte der vdw-Internetseite www.vdw-wohnen.de gelangen Sie direkt zum Baukostentool (man muss ein Stück nach unten scrollen). Eine Anleitung zur Benutzung ist ebenfalls vorhanden http://www.vdw-wohnen.de/documents/2012-10-Baukostentool.php .</p>
Impuls	<p>Ultrafiltrationstechnologie im Bereich Trinkwasserhygiene und Energieeffizienz</p> <p>Holger Westphal, WG von 1904 Hamburg und Petra Memmler stellen den aktuellen Diskussionsstand in Hamburg zum Thema Trinkwasserhygiene und Energieeffizienz vor. Derzeit gibt es zwei Anbieter von Ultrafiltrationsanlagen, die im Wohnungsbau grundsätzlich einsetzbar wären. Ein Anbieter setzt den Filter an den „point of entry“ – also den Hauswasseranschluss (Kaltwasser), der andere in die Zirkulation (Warmwasser).</p> <p>Die Frage ist, ob es heute in der Praxis schon zuverlässig möglich ist, für höhere Energieeffizienz die Temperatur im Trinkwassersystem auf das tatsächlich nur benötigte Niveau abzusenken, ohne das Schutzziel der Trinkwasserhygiene (im Fokus sind Legionellen) zu verfehlen. Hierüber wurde in zwei „VNW Dialogen“ mit Experten und Vertretern der Wohnungswirtschaft intensiv diskutiert. Die Ergebnisprotokolle können im VNW-Referat Technik und Energie abgefragt werden.</p> <p>Zum selbst nachlesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Exergene Technologie: http://www.gts-web.de/ ▪ Seccua Technologie: http://www.seccua.com/ <p><i>Nachrichtlich:</i> das zuständige Gesundheitsamt in Hamburg hat (vorläufig?) eine Absage an die Umsetzung der UF-Technologie mit Temperaturabsenkung im Gebäude eines Mitgliedsunternehmens erteilt. Es gibt aber zahlreiche Ansätze in Forschungsprojekten und Arbeitsrunden zwischen Hygienikern, Ämtern, Anbietern etc. um praktikable Lösungen weiter auszuloten.</p> <p>Das tatsächliche Einsparpotenzial durch die Temperaturabsenkung kann noch nicht genau prognostiziert werden. Dazu wären Tests auf breiterer Basis nötig.</p>
	<p>Aktuelles aus dem Referat Technik [Details in Anlage 7]</p>
	<p>Der Fachausschuss entscheidet sich nach kurzer Erörterung gegen die Bildung einer eigenen Gruppe auf der neuen Plattform TIXXT https://www.tixxt.com/de/ Das Projekt BETA Nord geht in den nächsten Wochen an den Start. Alle Mitgliedsunternehmen erhalten ein entsprechendes Anschreiben mit weiteren Informationen.</p>

	Verschiedenes
	<ul style="list-style-type: none">▪ Nächster Sitzungstermin ist am Mittwoch/Donnerstag 12.-13. Oktober 2016 in Wilhelmshaven. Das Hotelkontingent ist bereits buchbar.▪ Erster Sitzungstermin 2017 ist am Dienstag/Mittwoch 7.- 8. Februar 2017 in Braunschweig mit Sitzung, Exkursion, Abendveranstaltung am 7. Februar und Besuch der Fachtagung „Bau“ am 8. Februar▪ Themenwünsche werden gern entgegengenommen!
TOP 7	Besichtigungen am 24. Juni 2016 [Fotos in Anlage 8]
Ziel 1	Geothermie am Papenberg – Führung durch Stadtwerke Waren
Ziel 2	Stadtführung durch Warener Altstadt
Ziel 3	Hans Beimler Straße 39-41 Laubenganghaus Rückbau eines Wohngebäudes Typ Brandenburg Solarthermie an Balkonbrüstungen
Ziel 4	Begegnungsstätte „Schmetterlingshaus“

Hamburg, 29. Juli 2016


Dietmar Jonscher (Vorsitzender)
Anlagen


Petra Memmler