

DIENSTAG +++ 17.07.2007 +++ 6.00 UHR +++ 18 °C +++ 74 AUTOS +++ 110 Mitarbeiter



Tags zuvor hatten fleißige Helfer bei sengender Hitze den Platz mit vielen Markierungen versehen, nach denen sich alle Fahrzeuge auf dem Platz ordneten.

Diese Stunde am Dienstag Morgen war wirklich ungewöhnlich, denn anstatt auf den Baustellen traf sich der gesamte Bauhof West zum Fototermin.



# Eines schönen Morgens in aller Frühe...



Erst aus gut 10 Metern Höhe konnte die gesamte Fahrzeugflotte erfasst werden.



Binnen weniger Minuten war nach absolviertem Fototermin der Platz wieder leerräumt und alle strebten ihrem gewohnten Tagwerk entgegen.



Alle Autos glänzten frisch in der Morgensonne und zeigten sich von ihrer besten Seite.

## Nachbarschaftshilfe in den Wohnungsgenossenschaften

Schnelle, wirksame und unkomplizierte Hilfe unter Nachbarn haben sich die Vereine „Wohnen im Alter in der WG Aufbau Dresden e. V.“ und der Nachbarschaftshilfeverein der EWG auf die Fahnen geschrieben. Zweck und Gegenstand sind die Beratung, Gestaltung und bauliche Veränderung von Wohnungen und des Wohnumfeldes für Mieter im Alter, bei Krankheit oder Behinderung. Klare Sache, dass der Bauhof West dieses Anliegen unterstützt und als Mitglied beider Vereine den WGs mit Rat und Tat zur Seite steht.

### Private Hausverwaltungen



Falk Lorenz  
Bauleiter

Ca. 40 Kunden betreut Bauleiter Falk Lorenz. Zu ihnen zählen Ingenieurbüros, Anwaltskanzleien und private Hausverwaltungen, aber auch das Gebäudemanagement der DB Service oder der Handwerkservice der Allianz Versicherung. So unterschiedlich diese Unternehmen und ihre Aufgaben für den Bauhof West sind, so vielfältig sind die Anforderungen, denen Falk Lorenz in seiner Arbeit entsprechen muss. Das beginnt bei der einfühlsamen Betreuung und verständlichen Beratung Branchenfremder und endet mit der Pflege gesonderter internetgestützter Abrechnungssysteme.

# BAU BLATT

Das Infoblatt für Auftraggeber, die gern rundum zufrieden sind.

### Editorial



Tobias Oertel  
Geschäftsführer  
oertel@bauhof-west.de

Was macht den Bauhof West zum Bauhof West? Diese Frage stellte ich mir, als aus unserem Fuhrpark mehr als 70 Autos auf den Platz fuhren und sich 110 Mitarbeiter versammelt hatten, um vom Fotografen abgelichtet zu werden. Was macht den Bauhof West zu dem, was er ist? Ich finde, es sind zu allererst die Mitarbeiter, dann die Technik mit der jeden Tag gearbeitet wird. Auch das bewährte Zusammenspiel zwischen Bauabteilungen und Administration, zwischen Bauleitern und Handwerkern, selbst zwischen Mitarbeitern und Kunden gehört dazu. Ebenso wie unser Logo, wie unser, die Ärmel hochkrepelnder Mitarbeiter und das Baublatt. Das alles wollen wir zeigen und haben uns getraut, uns auf dem bekanntesten und schönsten Platz abbilden zu lassen, um zu dokumentieren: Der Bauhof West ist tief in Dresden verwurzelt.

Ihr Tobias Oertel

## Hausmeisterdienste im Kommen



Hecken verschneiden, Rasen mähen, Gehwege säubern, Kleinreparaturen und Wartung gebäudetechnischer Anlagen – das Tätigkeitsspektrum ist breit gefächert

Als wir vor drei Jahren über die Abteilung Hausmeisterdienste von Gerd Pötschke berichteten, zählte sie fünf Mitarbeiter. In der Zwischenzeit hat sich die Zahl der Mitarbeiter verdoppelt. Vielleicht ein Zeichen, dass einerseits das Wohnumfeld für die Eigentümer und Mieter immer wichtiger wird, und andererseits Aufgaben aus anderen Unternehmen ausgegliedert wurden. „Sicherlich ist es ein gutes Zeichen für die Qualität unserer Arbeit, als auch für unsere Preise, dass wir bei einigen größeren Vergaben in den letzten Jahren den Zuschlag erhielten“, so Herr Pötschke. Auf die Hausmeister des Bauhofs West verlassen sich in der Betreuung ihrer Objekte und Flächen viele private Eigentümer und Hausverwaltungen, aber auch Genossenschaften wie seit langem die Sächsische Wohnungsgenossenschaft (SWG) und die Eisenbahnerwohnungsgenossenschaft (EWG). Ebenso sind neue Kunden, wie die WG „Glück auf“ Süd Dresden und die WG „Sächsische Schweiz“ in Pirna hinzugekommen. Deshalb waren und sind mehr Mitarbeiter

### Inhalt

- Hausmeisterdienste im Kommen
- Energieausweis ist da
- Ein Werbefoto für den Bauhof West entsteht...
- Nachbarschaftshilfe
- Private Hausverwaltungen



**Gerd Pötschke**  
Abteilungsleiter  
Hausmeisterservice

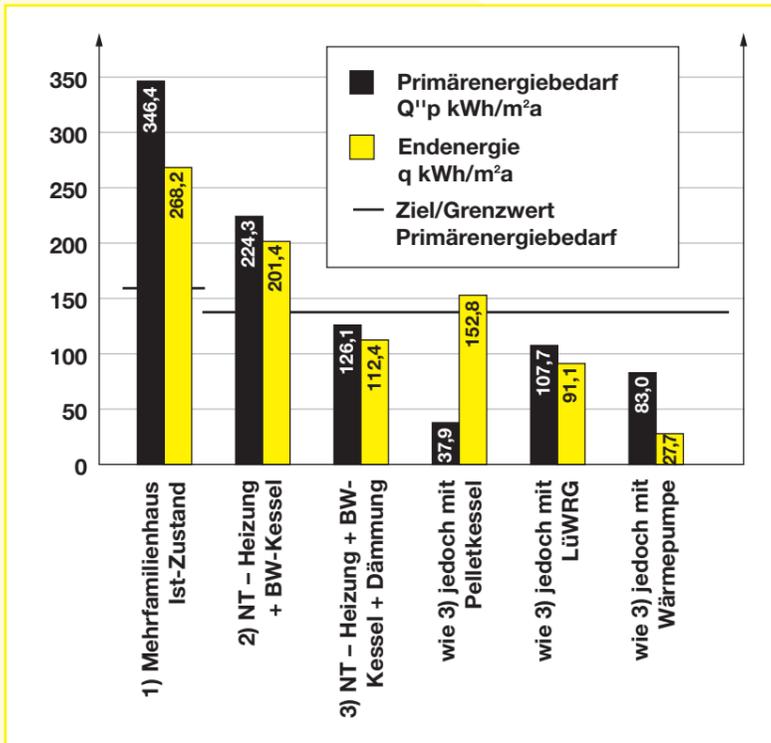
**Fortsetzung Seite 1:** und auch mehr Technik notwendig, um alle anfallenden Arbeiten auftragsgerecht, schnell und effizient erledigen zu können. Doch nicht allein die Jahreszeiten bestimmen die Arbeiten – also Grünanlagenpflege im Frühling und Sommer, Laubberäumung im Herbst und Winterdienst in der kalten Jahreszeit. Mehr und mehr bekommt das Team von Gerd Pötschke Aufgaben übertragen, die über die reine Hausmeister-tätigkeit hinausgehen. Neben Kleinreparaturen umfassen sie die bauliche Betreuung von Gebäuden, die Inspektion technischer An-

lagen und deren Überprüfung. „Hier könnte sich in den nächsten Jahre noch ein viel größeres Betätigungsfeld für uns eröffnen, in das der Bauhof West seine Erfahrung und Stärke zum Vorteil aller Beteiligten einbringen könnte.“ Doch

### Gesamtbetreuung von Gebäuden und Umfeld nimmt zu

zunächst bereiten sich die Hausmeister des Bauhofs West auf den nächsten Winter vor. Die gesamte Technik wird überprüft und auf die Winterperiode vorbereitet, die Einsatzpläne der Mitarbeiter werden mit den erweiterten Flächen abgestimmt und die Vorräte an Streu-

mitteln aufgefüllt. „Denn mit einem so milden Winter wie letztes Jahr können wir nicht rechnen“, orakelt Christian Männel, der das Materiallager des Bereichs betreut. Gute Vorbereitung ist eben die halbe Miete. Wenn es wieder tüchtig schneit, dann sind nicht nur alle Hausmeister schon in aller Frühe im Einsatz, sondern werden noch von Bauhof-Mitarbeitern aus anderen Abteilungen unterstützt, damit bis 7.00 Uhr die Straßen und Gehwege von Schnee und Eis befreit sind. Und so wie Gerd Pötschke das erzählt, besteht kein Zweifel daran, dass das nicht so sein wird. Schließlich führt er seine Abteilung nun schon sieben Jahre.



Primär- und Endenergiebedarf eines Gebäudes im Vergleich bei unterschiedlichen energetischen Lösungen

auf der letzten Seite Energiesparhinweise gegeben. Hier gibt es ein wirtschaftlich interessantes Detail. Es wird sowohl der Primärenergiebedarf Q<sup>p</sup> ermittelt, als auch der für den Nutzer wesentlich interessantere Endenergiebedarf q. Denn das ist die Größe, nach der sich die Höhe der Energiekosten richtet, nach der also schlussendlich gutes Geld auf den Tisch gelegt werden muss. Und dieser Endenergiebedarf wird in den neuen Bedarfsenergieausweisen gebäudespezifisch ermittelt. Zusätzlich sind im Ausweis Vergleichswerte abgebildet, wo jeder sehen kann, wie sich sein Gebäude energetisch eingruppiert – vom Passivhaus bis hin zum energetisch nicht wesentlich modernisierten EFH/MFH.

### Energieverbrauch unterschiedlicher Haustypen wird vergleichbar

Dazwischen liegen viele Stufen und Möglichkeiten Energie und damit Geld zu sparen.“ Zweierlei kann der energetisch interessierte Hausbesitzer also aus dem Energieausweis ableiten: Einmal, was für ein Energieverbrauchstyp sein Gebäude ist, und zum anderen wie sich der tatsächliche Energieverbrauch zum durchschnittlichen Bedarf vergleichbarer Haustypen verhält. Beides sind interessante Größen, wenn eine Modernisierung mit dem Ziel der Energieeinsparung in Angriff genommen und die dazu existierenden Förderungen genutzt werden sollen. Soweit, so gut. Doch während an dieser Stelle die Möglichkeiten des Energieausweises ausgeschöpft sind, kommt der Energieberater nun erst in sein eigentliches Element. Dr. Stöckel

### Gebäude werden als ganzheitliches thermisches System betrachtet

erläutert das anhand eines Beispiels. „Innerhalb einer Vor-Ort-Energieberatung wurde die Wirkung verschiedener Heizsysteme auf den Primär- und Endenergiebedarf ermittelt und im Diagramm miteinander verglichen. Deutlich wird z. B. dass die gegenwärtig hoch im Kurs stehende Holzpelletheizung zwar im Primärenergiebedarf eine gute Figur macht, für den Nutzer aber höhere Heizkosten entstehen als bei anderen Heizungssystemen. An dieser Stelle sollten also Eigentümer und Bauherrn gut abwägen, welche Energie-sparmaßnahmen sie anwenden. Unstrittig ist, dass ein gutes WDVS am effektivsten dafür sorgt, dass die teuer ins Gebäude gebrachte Wärme auch dort verbleibt. (siehe Baublatt 28) Für die Auswahl eines zweckmäßigen Heizsystems empfiehlt es sich eher Energieberater und Heizungsinstallateur fragen als dass Vertriebsmitarbeiter oder Händler zu Rate gezogen werden.

## Stopp! Den Energieausweis bitte!

Nach längerem gesetzgeberischen Hin und Her ist er nun da – der Energieausweis für Wohn- und Nichtwohngebäude. Grund genug für das Baublatt das Gespräch mit Energieberater Dr.-Ing. Helmut Stöckel zu suchen.

Erste Frage: Welche Änderungen ergeben sich mit dem Energieausweis für Hauseigentümer? „Dem Energieausweis liegt die Energieeinsparverordnung – kurz EnEV – zugrunde. Ihr Zahlenwerk gewährleistet die Vergleichbarkeit des Energieverbrauchs verschiedener Gebäudetypen. Zweitens wird jedes Gebäude in seiner energetischen Gesamtheit betrachtet, wobei der thermischen Hülle besondere Beachtung geschenkt wird. Drittens münden alle Berechnungen in die Ermittlung des Jahres-Primärenergieverbrauchs eines Gebäudes ein. Eigentümer bzw. Nutzer erhalten damit eine Orientierung, wie viel Wärmeenergie sie für ihr Gebäude benötigen.“ Für neue Häuser ist der Energieausweis ein MUSS. Für existierende Häusern hat der Gesetzgeber Fristen festgelegt, wonach der Eigentümer bei deren Verkauf, Verpachtung, Vermietung ebenfalls einen Energieausweis vorweisen können muss.

### Den Jahres-Primärenergieverbrauch im Auge haben

Was allerdings aus dem Ausweis nicht abgeleitet werden kann, ist ein Zwang zur energetischen Modernisierung. Hier setzt der Gesetzgeber auf die regulierenden Kräfte des freien Marktes, wonach energetisch ungünstige Gebäude hohe Nebenkosten nach sich ziehen werden und deshalb zunehmend weniger nachgefragt werden. Bei dem gegenwärtig absehbaren Trend der Energiepreisentwicklung ist dieser Gedanke

auch tatsächlich nicht von der Hand zu weisen. Dazu wieder Energieberater Dr. Stöckel: „Nach meinen Beobachtungen beginnen institutionelle und private Hausbesitzer sich darüber Gedanken zu machen.“ Doch wie funktioniert diese ganzheitliche Betrachtungsweise? „Über die Einführung eines spezifischen, auf die

Hüllfläche bezogenen, Transmissionswärmeverlust-Koeffizienten werden die energetischen Wirkungen der unterschiedlichen Elemente der Hülle auf einen Nenner gebracht. In der Praxis bedeutet dies, dass der Bauherr, dem z. B. neue Fenster und Türen zu aufwendig, sprich zu teuer sind, mit einer Erhöhung des WDVS

**ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude**  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** 2

**Energiebedarf**

Endenergiebedarf kWh/(m²·a) CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> kg/(m²·a)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

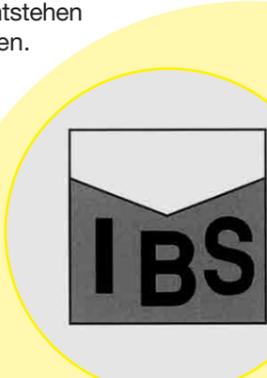
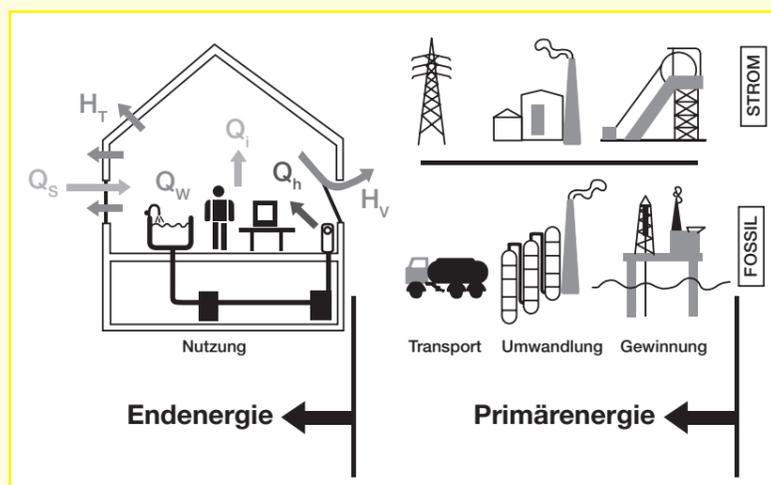
Primärenergiebedarf („Gesamtenergieeffizienz“) kWh/(m²·a)

**Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV <sup>2)</sup>**

Primärenergiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudehülle	
Gebäude Ist-Wert	kWh/(m²·a)	Gebäude Ist-Wert H <sub>t</sub>	W/(m²·K)
EnEV-Anforderungswert	kWh/(m²·a)	EnEV-Anforderungswert H <sub>t</sub>	W/(m²·K)

**Endenergiebedarf**

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für			Gesamt in kWh/(m²·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>3)</sup>	



**Ingenieurbüro Dr.-Ing. Stöckel**

- Energieberatung
- Haustechnische Systemlösungen
- Umwelttechnik